

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，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。

閣下如已將名下之香港建屋貸款有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



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)

(1) 涉及以發行代價股份、可換股票據及承兌票據

收購益浩科技有限公司全部已發行股本之

非常重大收購；

(2) 增加法定股本；

及

(3) 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函所用詞彙均具有本通函「釋義」一節所載涵義。

董事會函件載於本通函第7至53頁。

香港建屋貸款有限公司謹訂於二零一一年六月二十四日上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店富萊廳I舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會或其任何續會之通告載於本通函第256至258頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，盡快並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間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28號金鐘匯中心26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，並於會上投票。

二零一一年五月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	7
買賣協議	8
承兌票據	16
代價股份	17
可換股票據	18
發行價及兌換價	20
補充及修訂最初買賣協議之補充協議及第二份補充協議	21
上市申請	23
上市規則之影響	23
對股權結構之影響	23
有關益浩集團之資料	25
益浩集團之股權結構	36
有關賣方之資料	37
進行收購事項之原因及益處	39
本集團對現有業務之計劃及意向以及董事會成員	41
經擴大集團之財務及經營前景	42
收購事項之財務影響	49
轉介協議	50
補充及修訂最初轉介協議之第一份補充文件及第二份補充文件	51
增加法定股本	52
股東特別大會	52
推薦意見	53
其他資料	53
行業概覽	54
監管概覽	64
風險因素	67

目 錄

	頁次
附錄一 — 本集團之財務資料	75
附錄二 — 益浩集團之會計師報告	111
附錄三 — 有關本集團及益浩集團財務狀況之管理層討論與分析	152
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	168
附錄五 — 經擴大集團物業權益之物業估值報告	183
附錄六 — 益浩集團之業務估值報告	190
附錄七 — 溢利預測函件	202
附錄八 — UPPC系統技術報告	205
附錄九 — 一般資料	245
股東特別大會通告	256

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：

「二零一二年實際溢利」	指	益浩集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核除稅前綜合溢利(不包括非經常及特殊項目)
「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
「該公佈」	指	本公司日期為二零一一年二月二十五日之公佈
「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生效之日
「業務估值報告」	指	中證評估有限公司就益浩集團業務所編製獨立業務估值報告，載於本通函附錄六
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「卡瑞」	指	卡瑞投資有限公司，於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期由中國節能環保(香港)投資有限公司全資擁有
「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

釋 義

「完成日期」	指	本通函董事會函件內「買賣協議」一節「先決條件」分段所載各項條件獲履行或(視情況而定)豁免之後第五個營業日，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	根據買賣協議就收購事項所須支付之總代價2,800,000,000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配發及發行之新股份合共3,750,000,000股
「兌換價」	指	於可換股票據附帶之兌換權獲行使時兌換股份之初步兌換價每股0.16港元
「兌換股份」	指	於可換股票據附帶之兌換權獲行使時本公司將向可換股票據持有人配發及發行之新股份
「可換股票據」	指	本公司作為部分代價而將予發行本金總額為1,650,000,000港元之十年期可換股票據，首三年不計利息，而由發行日期起計第四至第十年之年利率為3厘，兌換股份之兌換價為每股0.16港元(可予調整)
「Cross Cone」	指	Cross Cone Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期由徐燁東先生全資擁有
「累計溢利」	指	益浩集團截至二零一三年三月三十一日止兩個年度之經審核除稅前綜合溢利(不包括非經常及特殊項目)
「董事」	指	本公司之董事

釋 義

「出售」	指	提呈發售、出售、轉讓、訂約出售或以其他方式出售，包括(但不限於)透過增設任何可購買或以其他方式轉讓或出售之期權、權利及認股權證，或就出售安排任何放債、抵押、質押或產權負擔，或透過訂立任何旨在或可能在合理情況下預期會導致出售之交易(不論屬實際出售或因現金結算或其他原因而達致有效之經濟出售)
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)(i)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票據)，連同轉介協議及據此擬進行交易；及(ii)增加本公司之法定股本
「經擴大集團」	指	於完成時之本集團
「財務顧問」	指	派杰亞洲有限公司
「第一份補充文件」	指	買方與轉介代理就補充及修訂轉介協議所訂立日期為二零一一年四月十九日之第一份補充文件
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司，環球市場研究及顧問公司，為獨立第三方
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「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
「暖通空調」	指	供暖、通風及空調
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「初步訂金」	指	10,000,000港元，作為收購事項之可退回訂金及部分代價

釋 義

「最初轉介協議」	指	轉介代理與買方就收購事項所訂立日期為二零一零年十二月十七日之轉介協議
「最初買賣協議」	指	買方、本公司、賣方與恆浩科技擔保人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
「發行價」	指	代價股份之發行價每股0.16港元
「最後交易日」	指	二零一一年二月二十三日，即股份於該公佈日期前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一一年五月二十七日，即本通函付印前為確定其中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
「Newmargin」	指	Newmargin Partners Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由莊岩先生全資擁有
「配售事項」	指	所得款項淨額不少於900,000,000港元之配售股份配售
「配售股份」	指	本公司將按配售價不少於每股新股份0.16港元配發及發行之新股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「承兌票據」	指	本公司作為部分代價而將向賣方(恆浩科技除外)發行本金額合共319,000,000港元之免息承兌票據，將於其發行日期起計五週年當日期到
「買方」	指	進萬有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期由本公司全資擁有
「轉介代理」	指	Merit Leader Asia Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方

釋 義

「轉介協議」	指	經第一份補充文件及第二份補充文件補充及修訂之最初轉介協議
「買賣協議」	指	經補充協議及第二份補充協議補充及修訂之最初買賣協議
「銷售股份」	指	益浩科技股本中每股面值1.00港元之股份1,000股
「Season Best」	指	Season Best Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由建銀國際資產管理有限公司全資擁有
「第二份補充文件」	指	買方與轉介代理就補充及修訂轉介協議及第一份補充文件所訂立日期為二零一一年四月二十八日之第二份補充文件
「第二份補充協議」	指	買方、本公司、賣方與恆浩科技擔保人就補充及修訂最初買賣協議及補充協議所訂立日期為二零一一年五月三十日之第二份補充協議
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	於最後實際可行日期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
「駿諾」	指	駿諾有限公司，於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期分別由鄭聿恬先生、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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	買方、本公司、賣方與恆浩科技擔保人就補充及修訂最初買賣協議所訂立日期為二零一一年四月二十一日之補充協議

釋 義

「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，於最後實際可行日期分別由沃昇控股有限公司、吳剛先生、黃偉賢先生及劉力揚先生擁有52.5%、30.5%、12%及5%權益
「恆浩科技擔保人」	指	王豪源先生及吳剛先生
「收購守則」	指	證監會所刊發經不時修訂之公司收購及合併守則
「技術報告」	指	Berkeley Building Research and Technologies, Inc. 就UPPC系統編製之獨立技術報告，全文載於本通函附錄八
「UPPC」	指	超高效能機房控制系統
「賣方」	指	卡瑞、Cross Cone、Newmargin、Season Best、駿諾及恆浩科技之統稱
「益浩集團」	指	益浩科技及日滔貿易
「益浩科技」	指	益浩科技有限公司，於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「日滔貿易」	指	日滔貿易(上海)有限公司，於中國成立之外商獨資企業，於最後實際可行日期由益浩科技全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.20港元之匯率換算為港元，而美元則按1.00美元兌7.75港元之匯率換算為港元，僅供參考。



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：

區田豐先生
蘇遠進先生
宋國明先生

註冊辦事處：

香港灣仔
駱克道333號
中國網絡中心
35樓3501室

獨立非執行董事：

吳卓凡先生
林國興先生
楊偉雄先生

敬啟者：

- (1) 涉及以發行代價股份、可換股票據及承兌票據
收購益浩科技有限公司全部已發行股本之
非常重大收購；
(2) 增加法定股本；
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

於二零一一年二月二十五日，董事會宣佈，於二零一一年二月二十三日聯交所交易時段後，買方與賣方、恆浩科技擔保人及本公司(作為買方之擔保人)訂立最初買賣協議，據此，買方將根據買賣協議之條款及條件收購銷售股份。

收購事項構成上市規則項下本公司一項非常重大收購，故買賣協議及據此擬進行交易須於股東特別大會獲股東批准後，方可作實。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項、轉介協議及增加本公司法定股本之詳情；(ii)本集團及益浩集團之財務資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)經擴大集團各項物業之物業估值報告；(v)益浩集團之業務估值報告及相關溢利預測；(vi)UPPC系統之技術報告；及(vii)股東特別大會通告。

買賣協議

日期： 二零一一年二月二十三日(最初買賣協議)
二零一一年四月二十一日(補充協議)
二零一一年五月三十日(第二份補充協議)

訂約方： 買方： 進萬有限公司，本公司全資附屬公司

賣方： (i) 卡瑞
(ii) Cross Cone
(iii) Newmargin
(iv) Season Best
(v) 駿諾；及
(vi) 恆浩科技

買方之擔保人： 本公司

恆浩科技之擔保人： 王豪源先生及吳剛先生

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，於最後實際可行日期連同其最終實益擁有人為獨立第三方。

本公司於最初買賣協議日期前12個月並無進行與收購事項有關或與各賣方或恆浩科技擔保人進行任何過往交易，而須根據上市規則第14.22條彙集計算。

董事會函件

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，於最後實際可行日期由賣方持有，詳情如下：

賣方名稱	所持銷售 股份數目	百分比
卡瑞	150	15%
Newmargin	100	10%
Season Best	50	5%
Cross Cone	50	5%
駿諾	230	23%
恆浩科技	420	42%
總計：	1,000	100%

代價

代價2,800,000,000港元須按下列方式向各賣方支付：

賣方名稱	應收代價金額 (港元)	百分比
卡瑞	420,000,000	15%
Newmargin	280,000,000	10%
Season Best	140,000,000	5%
Cross Cone	140,000,000	5%
駿諾	644,000,000	23%
恆浩科技	1,176,000,000	42%
總計：	2,800,000,000	100%

代價須以下列方式支付：

- (i) 231,000,000港元(「現金代價」)以現金向恆浩科技支付，其中初步訂金(即「補充協議之主要條款」一段載列之10,000,000港元)須於二零一一年五月十九日前支付，餘下221,000,000港元則須於完成時支付；
- (ii) 1,650,000,000港元於完成時由本公司透過向賣方發行可換股票據支付；
- (iii) 319,000,000港元於完成時由本公司透過向賣方(恆浩科技除外)發行承兌票據支付；及
- (iv) 600,000,000港元於完成時由本公司透過以發行價每股代價股份0.16港元向賣方配發及發行代價股份支付。

董事會函件

現金代價將以內部資源、銀行借貸、本集團將進行之配售事項及／或本集團其他可行融資方法提供資金。本公司將就此遵守所有相關上市規則，並會根據上市規則於適當時候公佈進一步詳情。

代價乃本集團與賣方經計及下列各項因素後公平磋商釐定：(i)收購事項其中一項先決條件，即對益浩集團全部股本權益所作出業務估值須顯示業務估值報告不少於3,200,000,000港元；(ii)益浩集團未來業務前景，包括益浩集團於中國之業務脈絡及來自其策略投資者之支持；及(iii)恆浩科技於買賣協議作出之目標保證(定義見下文「目標保證」一段)。

就代價之現金及承兌票據部分而言，向恆浩科技支付之代價將以現金支付，而向其他賣方支付之代價則以承兌票據方式支付。此乃賣方與買方經公平磋商後得出之結果，乃為肯定恆浩科技之股東(即恆浩科技擔保人)對開發UPPC系統所用軟件作出之貢獻。

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

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及股東決議案批准；
- (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) 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；
- (d) 聯交所批准代價股份及兌換股份上市及買賣以及(如需要)發行可換股票據；
- (e) 股東於股東特別大會通過決議案批准(i)買賣協議及據此擬進行交易，包括發行可換股票據、配發及發行代價股份及兌換股份；及(ii)透過增設25,000,000,000股股份，將本公司法定股本由500,000,000港元增至3,000,000,000港元；

董事會函件

- (f) 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合理信納，涵蓋(其中包括)(a)日滔貿易之有效成立及合法存在，以及日滔貿易並非在清盤中；(b)日滔貿易就其業務營運取得一切所需牌照、批文及許可證；(c)日滔貿易就其業務營運取得之一切牌照、批文及許可證之合法性、有效性及可執行性；(d)日滔貿易所訂立合約之合法性及有效性；及(e)買方要求之任何其他事項；
- (g) 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；
- (h) 聯交所並無向本公司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，或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強制性收購責任；
- (i) 買方委任之獨立專業估值師發出有關益浩集團業務之業務估值報告(其形式及內容獲買方合理信納)，當中顯示益浩集團業務之估值為不少於3,200,000,000港元；
- (j) 本公司將就配售事項(所得款項淨額將不少於900,000,000港元)訂立之配售協議(其形式及內容獲賣方及本公司接納)成為無條件(有關買賣協議已成為無條件之條件除外)，且配售代理並無根據配售協議行使其終止權利(不論是否與任何不可抗力事件有關)；
- (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本公司之上市地位；
- (l) 股份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有關買賣協議或配售事項之公佈、通函或其他相關文件則除外；及
- (m) 買方根據買賣協議作出之一切保證於所有重大方面於完成時仍屬真實、準確及無誤導成分。

買方可以書面豁免上文(c)及(g)分段所載條件。賣方可以書面豁免上文(l)及(m)分段所載條件。除上述者外，其他條件均不可獲豁免。倘上文所述任何條件於二零一一年六月三十日或賣方與買方可能書面協定之其他日期下午六時正或之前仍未獲達成或(視情況而定)豁免，則買賣協議將告結束及終止，除任何先前違反事項外，訂約各方將毋

董事會函件

須承擔協議項下任何責任及負債。倘賣方與買方未能於買賣協議日期後七個營業日內，就有關賣方在買賣協議中所作保證之披露函件之形式及內容達成協議，賣方或買方將有權終止買賣協議。

於最後實際可行日期，上述各項條件尚未達成，亦無條件獲豁免。

配售事項

有感現金代價、益浩集團之業務發展及營運資金需求及／或本集團其他未來潛在投資及商機均對資金有所需求，本公司目前估計將訂立配售協議，按每股配售股份不少於0.16港元之配售價進行配售事項，所得款項淨額將不少於900,000,000港元。本公司建議配售事項須待(其中包括)收購事項成為無條件(除配售事項成為無條件之條件外)後方可進行。於最後實際可行日期，配售事項之條款尚未落實，而本公司亦尚未與任何配售代理訂立任何協議。本公司將於訂立配售協議時遵守適用之上市規則。

於最後實際可行日期，董事估計配售事項之所得款項總額應不少於約1,000,000,000港元。

經扣除配售佣金及相關估計開支後，配售事項之所得款項淨額估計將不少於約900,000,000港元，而進一步扣除轉介協議項下應付費用140,000,000港元後，餘下所得款項淨額估計不少於760,000,000港元。董事擬將所得款項淨額餘額最少90%應用於不久將來擴大UPPC系統市場佔有率上，而餘下10%預期會撥作經擴大集團一般營運資金。

根據上市規則之規定，載有(其中包括)(i)配售事項之進一步詳情；及(ii)本公司就批准配售事項所召開股東特別大會之通告之獨立公佈及通函，將於可行情況下盡快寄交股東。

完成

完成將於完成日期(即上文所列各項條件獲達成或(視情況而定)豁免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，益浩集團將成為本公司之全資附屬公司，其業績、資產及負債將綜合計入本公司之綜合財務報表內。

鑑於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。

董事會函件

目標保證

恆浩科技與恆浩科技擔保人向買方不可撤回地保證及承諾，益浩集團截至二零一三年三月三十一日止兩個年度之經審核除稅前綜合溢利(不包括非經常及特殊項目)將不少於230,000,000港元(「目標保證」)。目標保證乃經計及益浩集團管理層對益浩集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個財政年度之未來前景後達致。

買方將促使其核數師(i)於二零一二年六月三十日或之前發出益浩集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及核實二零一二年實際溢利之證書(「二零一二年證書」)；及(ii)於二零一三年六月三十日或之前發出益浩集團截至二零一三年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表及核實累計溢利之證書(「二零一三年證書」)。

倘累計溢利少於目標保證，恆浩科技將按下列公式向買方作出補償：

$$C = \frac{G - A}{G} \times V$$

而

C 即應付補償金額(「補償金額」)

A 即累計溢利，倘累計溢利錄得虧損或為負數，則該數目等於零

G 即230,000,000港元

V 即693,000,000港元

在恆浩科技於發出二零一三年證書後三個營業日內以書面知會本公司後，補償金額可以下列方式支付：(i)本公司根據可換股票據條款以1.00港元贖回或購回託管可換股票據(定義見下文「託管安排及發放機制」一段)，其本金總額相等於補償金額；或(ii)現金付款。倘託管可換股票據本金總額少於補償金額，補償金額與託管可換股票據本金總額兩者間之缺額將由恆浩科技以現金支付。

倘目標保證未能達成，最高補償金額將為693,000,000港元。此乃作出目標保證之賣方恆浩科技與本公司經公平磋商後協定之安排。

禁售

各賣方(恆浩科技除外)向買方不可撤回地保證及承諾，於完成時及於二零一二年七月三十一日或之前，其將不會直接或間接：

- (i) 出售其各自持有之代價股份；或
- (ii) 出售其各自持有之可換股票據及／或行使該等可換股票據所附任何兌換權。

恆浩科技向買方不可撤回地保證及承諾：

- (i) 於完成時及於二零一二年七月三十一日或之前，其將不會出售任何所持代價股份。

恆浩科技擔保人向買方不可撤回地保證及承諾：

- (i) 於完成時及於二零一二年七月三十一日或之前，彼等將不會及將促使恆浩科技不會出售任何恆浩科技所持代價股份；及
- (ii) 除下文「託管安排及發放機制」一段載列之發放機制另有規定外，於完成或發出二零一三年證書(以較後者為準)後24個月內，其將不會及將促使恆浩科技不會直接或間接出售任何本金額693,000,000港元之可換股票據或行使其所附任何兌換權。

託管安排及發放機制

託管安排

於完成時，恆浩科技須立即將本金額693,000,000港元之可換股票據交由買方與恆浩科技協定之託管代理(「託管代理」)託管(「託管可換股票據」)。

發放機制

- (i) 發出二零一二年證書後兩個營業日內(或買方與恆浩科技可能書面協定之其他日期)，買方須促使託管代理向恆浩科技發放按下列公式計算本金額之託管可換股票據。恆浩科技屆時將可自由出售或行使該等可換股票據所附兌換權：

$$R = \frac{P}{G} \times V$$

而

R 即將向恆浩科技發放之託管可換股票據本金額

P 即二零一二年證書所列二零一二年實際溢利。倘二零一二年實際溢利錄得虧損，則該數目等於零。倘二零一二年實際溢利超過230,000,000港元，則該數目等於230,000,000港元

董事會函件

G 即 230,000,000 港元

V 即 693,000,000 港元

- (ii) 發出二零一三年證書後兩個營業日內(或買方與恆浩科技可能書面協定之其他日期)，買方須促使託管代理向恆浩科技發放按下列公式計算本金額之託管可換股票據。恆浩科技屆時將可自由出售或行使該等可換股票據所附兌換權：

$$F = \left(\frac{A}{G} \times V \right) - R$$

而

F 即將向恆浩科技發放之託管可換股票據本金額。倘括號內所得出數額為零，則F等於零。倘整條公式得出數額為負數，則F等於零

A 即累計溢利。倘累計溢利錄得虧損或為負數，則該數目等於零。倘累計溢利超過230,000,000港元，則該數目等於230,000,000港元

G 即 230,000,000 港元

V 即 693,000,000 港元

R 即按上文(i)所載公式向恆浩科技發放之託管可換股票據

倘二零一二年證書顯示二零一二年實際溢利為230,000,000港元或以上，託管可換股票據之全部本金額將發放予恆浩科技，屆時可自由轉讓可換股票據或行使其所附兌換權。倘益浩集團錄得虧損，致使累計溢利少於目標保證或產生累計虧損，恆浩科技須根據上文「目標保證」一段載列之公式向本公司作出補償。此外，恆浩科技作出補償之責任亦獲恆浩科技擔保人擔保。根據上文所述，儘管託管可換股票據可能於二零一三年三月三十一日前已全數發放，惟股東權益仍受到保障。

董事會函件

承兌票據

根據買賣協議，本公司將於完成時向賣方(恆浩科技除外)發行以下本金總額為319,000,000港元之承兌票據，作為部分代價：

賣方名稱	將獲發行之 承兌票據 本金額 (港元)
卡瑞	82,500,000
Newmargin	55,000,000
Season Best	27,500,000
Cross Cone	27,500,000
駿諾	<u>126,500,000</u>
總計：	<u><u>319,000,000</u></u>

承兌票據為無抵押、不計息及可轉讓，並將於發行日期起計第五週年屆滿。

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(恆浩科技除外)償還承兌票據及作出注資。

董事會函件

代價股份

根據買賣協議，本公司將於完成時向賣方發行以下合共3,750,000,000股代價股份，作為部分代價：

賣方名稱	將獲發行之 代價股份數目
卡瑞	562,500,000
Newmargin	375,000,000
Season Best	187,500,000
Cross Cone	187,500,000
駿諾	862,500,000
恆浩科技	<u>1,575,000,000</u>
總計：	<u>3,750,000,000</u>

合共3,750,000,000股代價股份相當於(i)本公司於最後實際可行日期之已發行股本約92.1%；(ii)經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約48.0%；及(iii)經配發及發行代價股份及兌換股份擴大之本公司已發行股本約20.7%。

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。代價股份彼此之間享有同等地位，並於各方面與配發及發行代價股份當日已發行之股份享有同等地位。

董事會函件

可換股票據

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票據，作為部分代價：

賣方名稱	將獲發行之 可換股票據 本金額 (港元)
卡瑞	247,500,000
Newmargin	165,000,000
Season Best	82,500,000
Cross Cone	82,500,000
駿諾	379,500,000
恆浩科技	<u>693,000,000</u>
總計：	<u>1,650,000,000</u>

可換股票據之條款乃經公平磋商後釐定，主要條款概列如下：

發行人	:	本公司
到期日	:	可換股票據發行日期起計第十週年
利息	:	首三年：不計息 第四至十年：年息3厘
兌換價	:	每股兌換股份0.16港元(可予調整)
本金總額	:	1,650,000,000港元
可轉讓性	:	於上文「禁售」一段所載賣方所提供禁售承諾之規限下，可換股票據可按5,000,000港元之完整倍數(或任何可能為全部本金額之較低金額)自由轉讓，惟向關連人士轉讓可換股票據前，必須先取得聯交所同意。

董事會函件

- 兌換 : 於上文「禁售」一段所載賣方所提供禁售承諾之規限下，可換股票據持有人將有權於可換股票據發行日期翌日起直至到期日下午四時正止期間，隨時按5,000,000港元之完整倍數將可換股票據全部或部分尚未兌換本金額兌換為兌換股份，惟倘於任何時間可換股票據之尚未兌換本金額低於5,000,000港元，或可換股票據持有人擬行使所持全部可換股票據所有本金額所附兌換權，則可換股票據全部(而非部分)尚未兌換本金額均可予以兌換；但如兌換可換股票據將導致(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)可換股票據持有人及與其一致行動之人士須根據收購守則就本公司全部已發行股份(已由彼等擁有或同意收購之股份除外)提出強制收購，則不得兌換可換股票據。
- 兌換價之調整 : 兌換價可於發生以下事件時予以調整，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，該等調整須由本公司核數師以其認為適當之方式根據可換股票據之條款及條件釐定。就調整事件作出之各項調整均須經由本公司核數師認證。
- 提早贖回 : 可換股票據不可贖回，惟(i)就託管可換股票據而言，本公司須於累計溢利低於目標保證之情況下以1.00港元之價格贖回或購回可換股票據相關本金額，進一步詳情載於上文「目標保證」一段；及(ii)倘買方於二零一二年七月三十一日前向賣方(恆浩科技除外)提出索償，本公司將有權贖回相關可換股票據所有本金額，有關款項將透過抵銷與索償同等之金額予以支付。
- 投票權及地位 : 可換股票據持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 上市 : 可換股票據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。

董事會函件

假設於最後實際可行日期後不會發行或購回股份，於可換股票據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10,312,500,000股兌換股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約253.4%，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56.9%。

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。兌換股份彼此之間享有同等地位，並於各方面與配發及發行兌換股份當日已發行之股份享有同等地位。

發行價及兌換價

發行價及兌換價同為每股股份0.16港元。發行價及兌換價均由本集團與賣方經參考股份於二零一零年十一月至十二月磋商期間之成交價後公平磋商釐定。發行價及兌換價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.190港元折讓約15.8%；
- (b) 股份於截至最後交易日二零一一年二月二十三日(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0.201港元折讓約20.4%；
- (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0.198港元折讓約19.2%；及
- (d) 按照最後實際可行日期之已發行股份數目計算之本公司股權持有人於二零一零年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股約0.10港元有溢價約60.0%。

董事會函件

補充及修訂最初買賣協議之補充協議及第二份補充協議

補充協議之主要條款

日期 : 二零一一年四月二十一日

訂約方

買方 : 進萬有限公司，本公司全資附屬公司

賣方 : (i) 卡瑞
(ii) Cross Cone
(iii) Newmargin
(iv) Season Best
(v) 駿諾
(vi) 恆浩科技

買方之擔保人 : 本公司

恆浩科技之擔保人 : 王豪源先生及吳剛先生

根據補充協議，現金代價須以下列方式支付：

- (i) 10,000,000港元於二零一一年五月十九日或之前由買方以現金向恆浩科技支付，作為可退回訂金(即初步訂金)及部分代價；及
- (ii) 餘下221,000,000港元於完成時以現金向恆浩科技支付。

恆浩科技已承諾以股東貸款形式將初步訂金轉借予益浩科技作為其營運資金，有關貸款為免息及須應要求償還。恆浩科技亦已承諾不會於完成日期起計第30個營業日前提出償還該等股東貸款之要求。

董事會函件

倘若收購事項未能完成，訂金(不計利息)須於接獲書面要求後退還買方。

第二份補充協議之主要條款

日期 : 二零一一年五月三十日

訂約方

買方 : 進萬有限公司，本公司全資附屬公司

賣方 : (i) 卡瑞
(ii) Cross Cone
(iii) Newmargin
(iv) Season Best
(v) 駿諾
(vi) 恆浩科技

買方之擔保人 : 本公司

恆浩科技之擔保人 : 王豪源先生及吳剛先生

根據最初買賣協議，配售事項之所得款項淨額將不少於1,000,000,000港元。

根據第二份補充協議，配售事項之所得款項淨額已調整至不少於900,000,000港元。

除補充協議及第二份補充協議所載修訂外，最初買賣協議(經補充)將於各方面維持全面效力及繼續生效。

訂立補充協議及第二份補充協議之原因

於簽訂買賣協議後，董事及益浩集團管理層已就節能業務之發展潛力展開討論。誠如該公佈所述，收購事項可讓本集團將業務範圍擴展至具有龐大發展潛力之新業務領域，加上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，故董事相信就加快益浩集團之前期營運之步伐簽訂補充協議將有利於節能業務早期發展。董事認為，簽訂第二份補充協議有助於集資需要方面維持靈活彈性。董事認為補充協議及第二份補充協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

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票據所附兌換權獲行使時將予配發及發行之兌換股份上市及買賣。概不會申請可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市。

上市規則之影響

由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司一項非常重大收購，須遵守上市規則第14章有關申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於買賣協議日期，(i)賣方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方；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購股權或證券。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

於最後實際可行日期，以下各項尚未兌換：(i)本公司所發行本金總額為28,220,086港元可兌換為282,200,860股股份之可換股債券；及(ii)552,000,000份可認購562,000,000股股份之認股權證。

下表顯示假設自最後實際可行日期起並無發行(代價股份及兌換股份除外)或購回股份，本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)完成及配售事項完成後(惟並無計及任何可換股票據之行使情況)；及(iii)完成及配售事項完成後(已計及可換股票據所附兌換權按兌換價獲悉數行使之情況)；及(iv)完成及配售事項完成後(已計及可換股票據所附

董事會函件

兌換權按兌換價獲悉數行使以及本公司所有尚未行使可換股債券、選擇權及認股權證獲轉換為股份之情況)之股權結構：

股東	於最後實際 可行日期		緊隨配售事項完成 以及配發及 發行代價股份後 但於可換股票據所 附兌換權獲行使前		緊隨配售事項完成 及(i)配發及 發行代價股份及 (ii)於可換股票據所 附兌換權獲悉數 行使時配發及 發行兌換股份後 (附註1)		緊隨配售事項完成 及(i)配發及發行 代價股份；及(ii) 於可換股票據所 附兌換權獲悉數 行使時配發及發行 兌換股份以及 本公司所有尚未 行使可換股債券、 選擇權及認股權證 獲轉換為股份後 (附註3)	
	股份	%	股份	%	股份	%	股份	%
主要股東 (於最後實際可行日期)								
CGI (HK) Limited	554,000,000	13.61	見下文「公眾人士」		見下文「公眾人士」		見下文「公眾人士」	
賣方：								
卡瑞	—	—	562,500,000	4.00	2,109,375,000	8.65	2,109,375,000	8.36
Newmargin	—	—	375,000,000	2.67	1,406,250,000	5.77	1,406,250,000	5.58
Season Best	—	—	187,500,000	1.33	703,125,000	2.88	703,125,000	2.79
Cross Cone	—	—	187,500,000	1.33	703,125,000	2.88	703,125,000	2.79
駿諾	—	—	862,500,000	6.13	3,234,375,000	13.27	3,234,375,000	12.83
恆浩科技	—	—	1,575,000,000	11.19	5,906,250,000	24.22	5,906,250,000	23.42
賣方小計：	—	—	3,750,000,000	26.65	14,062,500,000	57.67	14,062,500,000	55.77
公眾人士：								
CGI (HK) Limited	見上文「主要股東(於 最後實際可行日期)」		554,000,000	3.94	554,000,000	2.27	554,000,000	2.20
配售事項承配人(附註2)	—	—	6,250,000,000	44.42	6,250,000,000	25.63	6,250,000,000	24.79
其他公眾股東	3,516,075,007	86.39	3,516,075,007	24.99	3,516,075,007	14.43	4,350,275,867	17.24
總計	4,070,075,007	100.00	14,070,075,007	100.00	24,382,575,007	100.00	25,216,775,867	100.00

附註：

- 本欄所載股權結構僅就說明用途而呈列。根據可換股票據之條款及條件項下兌換限制，倘若行使或發行兌換股份將導致(i)本公司違反上市規則有關最低公眾持股量之規定；或(ii)須根據收購守則規則26提出強制全面收購建議，則不得行使兌換權。
- 根據買賣協議，本公司將訂立配售協議，按配售價不少於每股配售股份0.16港元進行配售事項，所得款項淨額將不少於900,000,000港元。於最後實際可行日期，董事估計配售事項之所得款項總額應不少於約1,000,000,000港元。本公司確認：(i)承配人將為獨立於本公司、賣方及其各自任何聯繫人士及關連人士之第三方；及(ii)概無承配人將成為主要股東。
- 本欄所載股權結構僅就說明用途而呈列。

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，於最後實際可行日期之已發行及繳足股份為1,000股，為持有日滔貿易全部股本權益之投資控股公司。於二零零八年經日滔貿易開展UPPC業務前，益浩集團獲一家英國公司委任為獨家分銷商，向中國石油物資公司買賣暖氣系統。分銷業務已於二零零九年終止，益浩集團自此專注發展UPPC業務。

日滔貿易

日滔貿易於二零零七年十二月十七日以有限公司形式在中國上海成立，經營期為20年。日滔貿易之總投資額為1,280,000美元。於最後實際可行日期，其註冊資本為900,000美元，乃於二零一零年十二月一日獲中國上海靜安區人民政府批准。於最後實際可行日期，該等註冊資本其中820,100美元已繳足，乃由益浩科技注資。餘下註冊資本79,900美元將於二零一一年十二月到期支付，益浩科技將於該到期日或完成(以較早者為準)前清繳。

根據日滔貿易之營業執照，日滔貿易之業務範疇其中包括製冷設備、機電產品、建築及裝潢材料(水泥及鋼材除外)、建築物屋面金屬製品之批發以及建築物節能及顧問服務。據賣方所述，日滔貿易將為商廈、工廈、購物商場、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率。

日滔貿易擁有強大研發能力，其研發團隊由六名成員組成，其中兩名分別獲中國清華大學及浙江大學頒授工學博士學位，於研究及應用節能及監控技術方面積逾六年經驗。日滔貿易研發團隊另外三名成員持有碩士學位，餘下成員亦持有學士學位，彼等均畢業於中國著名學府。部分成員曾就節能產業於專業刊物發表文章。

董事會函件

日滔貿易研發團隊各成員之進一步詳情如下：

姓名	個人履歷
顧道金博士	顧博士於二零零六年獲清華大學頒授工程學博士學位，現為益浩集團研發團隊之系統應用經理。彼自取得博士學位以來累積約5年相關經驗。
陳國金博士	陳博士於二零零四年獲浙江大學頒授工程學博士學位，現為益浩集團研發團隊之監控及系統應用經理。彼自二零零零年以來積逾7年相關經驗。
徐 萍女士	徐女士於二零零八年獲同濟大學頒授暖通空調及燃氣工程專業碩士學位，現為益浩集團研發團隊之研發工程師。彼自取得碩士學位以來累積約3年相關經驗。
左明明先生	左先生於二零零九年獲同濟大學頒授暖通空調及燃氣工程專業碩士學位，現為益浩集團研發團隊之研發工程師。彼自取得碩士學位以來累積約2年相關經驗。
陸天柱先生	陸先生於二零零七年獲東南大學頒授製冷與低溫工程碩士學位，現為益浩集團研發團隊之研發工程師之一。彼自取得碩士學位以來累積約4年相關經驗。
陳 暢先生	陳先生於二零零七年獲華東理工大學頒授計算機科學與技術學士學位，現為益浩集團研發團隊之研發工程師。彼自學士學位畢業以來累積約2年相關經驗。

日滔貿易之研究、開發、營銷及經營事宜由日滔貿易員工負責，而UPPC系統安裝事宜則外判予若干分包商承包。

董事會函件

UPPC系統所用軟件須妥為安裝以連接各硬件設備，從而取得準確運作數據作模擬及模型用途。因此，日滔貿易將於選擇分包商方面採取嚴謹政策。根據有關政策，日滔貿易將(其中包括)考慮UPPC系統安裝分包商之往績記錄，而於一般情況下僅會與成立10年且具備恰當註冊資本水平之分包商合作。日滔貿易亦將偏向與技術人員充裕並配置充足機械設備之分包商合作，以確保其能夠滿足建設程序需要及達致所需質素水平。

根據品質監控政策，日滔貿易將審查分包商所用機器及原材料，以確保維持良好質素。日滔貿易將於前期、中期及後期等各個安裝階段進行質量檢測。此外，日滔貿易聘用之分包商均須為其承包之工程提供兩年保養期。

日滔貿易現正積極開發若干新技術，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、樓宇節能監控系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。

於最後實際可行日期，日滔貿易正研發以下新技術：

技術	概要	現況	估計投產日期
冷水機智能保護裝置	該新技術將由硬件設備與軟件組成，並將嵌入現有UPPC系統以於優化過程中為冷水機提供實時電流保護及提升系統穩定性	處於測試階段	二零一一年九月
實時模擬退火運算法	該新技術乃為提升及優化運算效能而開發。透過應用該新技術，現有UPPC系統之整體運算時間將大幅減少75%	處於測試階段	二零一一年七月
供風端能源優化及暖氣裝置控制解決方案	該新技術旨在提升現存樓宇內通風及暖氣系統之能源效益	處於測試階段	二零一一年七月

董事會函件

技術	概要	現況	估計投產日期
照明及能源 監察系統	該新技術具監察系統功能，可收集及分析樓宇內照明及其他能源系統之能源及運作數據	處於測試階段	二零一一年 六月

益浩集團之現有目標客戶

益浩集團之現有及目標客戶主要為(i)商用物業(包括酒店)擁有人；(ii)商用物業管理公司；及(iii)經營工廠之企業集團，特別是汽車業、半導體業及製藥業等需要消耗大量能源之行業。有關現有客戶之詳情，請參閱本通函「已簽立合約之客戶」一段。

益浩集團之收入模式

完成後，益浩集團將透過以下兩種模式向其客戶提供UPPC系統以賺取收入：(i)賣斷交易；或(ii)「能源管理合約(energy management contract)」，於節能業界一般稱為「EMC」。EMC為益浩集團與其客戶分享節能效益之合約，部分合約附帶表現保證。

透過賣斷交易，益浩集團將向其客戶出售UPPC系統，所收取一次性款項視乎項目規模而定。

根據節能效益分享EMC，益浩集團將向其客戶交付UPPC系統，並按預設百分比佔客戶於應用UPPC系統後所節省之電力開支。此類EMC協議將為期約5至10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。

根據表現保證EMC，益浩集團將按相互協定之基準向客戶交付UPPC系統並收取預付費用作為按金。益浩集團將保證冷凍機組效能於安裝UPPC系統後會於固定期限(一般為一至三年)內達致一定百分比之改善。於EMC年期內，益浩集團將定期進行UPPC系統表現認證測試，以確定冷凍機組效能之改善程度，而若效能低於益浩集團保證之水平，益浩集團須按預設方式向客戶作出補償。

截至二零一一年三月三十一日止財政年度，益浩集團之收入主要源自EMC銷售。益浩集團管理層預期，於截至二零一二年三月三十一日止財政年度，EMC銷售及賣斷銷售將分別佔益浩集團主要收入來源約85%及15%。預期賣斷銷售所佔比例

董事會函件

將隨時間而逐漸增加，於截至二零二一年三月三十一日止財政年度前，EMC銷售及賣斷銷售將分別佔益浩集團主要收入來源約40%及60%。

根據益浩集團有關賣斷銷售之會計政策，收入將於UPPC系統擁有權之絕大部分風險與回報轉移至客戶，而益浩集團並無保留與擁有權有關之管理參與權或已售貨品之有效控制權時確認。就EMC而言，融資租賃收入乃分配於各會計期間，以反映益浩集團就有關租賃所作投資淨額之定期回報率。益浩集團之總收入乃視乎各個項目之種類及規模而定。一般而言，節能效益較佳之大型UPPC系統於出售時可錄得較高毛利率。

於釐定產品定價時，益浩集團主要考慮下列因素：系統之節能潛力、生產成本、市場預期、競爭對手之價格水平、品牌名稱及客戶知名度。

鑑於益浩集團以銷售UPPC系統為唯一收入來源，預期益浩集團之收入模式於完成前後將維持不變，惟董事及益浩集團管理層預期，憑藉益浩集團得天獨厚之優勢，收購事項將有助進一步加強益浩集團旗下業務及促進其擴展計劃步伐。

UPPC系統

UPPC系統

UPPC系統由益浩集團於二零零八年開發，乃為優化樓宇冷凍裝置能源效益而設。常見冷凍裝置包括冷凍機、冷凍水泵、冷卻水泵及冷卻塔。UPPC系統之作用猶如此等冷凍機組設備之大腦，透過協調其性能達致最佳節能效果。UPPC系統以模型為本監察控制整個冷凍機組組合，而非市場上傳統冷凍機組所採用之分散環狀被動控制模式。由本公司所委聘美國獨立技術報告供應商Berkeley Building Research and Technologies, Inc.所編製有關UPPC系統與市場現存其他系統差異之處及優點的進一步資料，載於本通函附錄八。

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、各種感應器及傳動器。軟件方面，UPPC系統乃以日滔貿易所擁有五項專利權(詳情見下文)為基礎開發之電腦程式。

董事會函件

將UPPC系統交付並安裝於客戶位址前，益浩集團會向獨立原設備製造商（「OEM」）購入硬件設備，並將相應硬件設備組合自行研發之軟件。

為維持產品質素及滿足客戶需求，硬件設備之質素對UPPC系統非常重要。因此，日滔貿易於選擇OEM方面設有嚴謹政策。根據有關政策，向OEM採購硬件設備供UPPC系統使用時，日滔貿易將（其中包括）考慮該OEM之產能、技術及設備水平。OEM須維持適當存貨水平，從而確保可按要求滿足硬件設備需求。整體而言，日滔貿易所聘用OEM均為市場翹楚，擁有極高市場知名度及信譽。

日滔貿易規定OEM須應要求提供技術支援。於選擇OEM時，日滔貿易亦會考慮其售後服務及保養服務所涵蓋地區範圍。

於生產期間，日滔貿易將與OEM維持緊密聯繫，並定期進行品質檢查。品質監控政策規定須於接獲OEM之製成品時作全面檢查。日滔貿易會對各OEM進行年度評估，確保其產品質素良好及表現穩定。各OEM亦須為其生產之硬件設備提供兩年保養期。

於最後實際可行日期，日滔貿易分別僱用以下兩名及五名合資格分包商及OEM，絕大部分均為以中國為基地之企業，於機器安裝及生產方面擁有多數豐富經驗及知識。

編號	分包商／OEM	公司名稱
1	分包商	上海澤啟機電設備安裝工程有限公司
2	分包商	昆山市固特暖通設備有限公司
3	OEM	上海億特諾自動化科技有限公司
4	OEM	南京菲尼克斯電氣有限公司
5	OEM	上海浦劍測控儀器有限公司
6	OEM	上海閃鑫機電設備有限公司
7	OEM	上海益同儀器儀表有限公司

董事會函件

一般而言，日滔貿易會於客戶確認訂單後向主要分包商及OEM下訂單。日滔貿易首先制定全盤安裝計劃，其後就組裝UPPC系統所需硬件設備與OEM訂立採購合約。有關採購合約將列明數量、大小、規格及付運安排等細節。於接獲OEM所提供硬件設備後，日滔貿易將委聘合資格分包商遵照安裝計劃組裝各硬件設備以產出製成品，並會按個別項目基準與分包商及OEM訂立服務協議。

UPPC系統其後會與各冷凍裝置部件(包括冷凍機、水泵及冷卻塔)相連接。UPPC系統之軟件組合將透過連串算式模擬冷凍裝置之能源表現。UPPC系統一經運作，將透過安裝於冷凍機組系統內之感應器收集如溫度、流量及壓力等運作數據，並經由軟件加以處理及分析。軟件可即時整合及分析有關數據，並據此調節冷凍機組各項組件設備以優化其能源表現，務求令整個裝置均達致最佳能源效益。

由於UPPC系統之感應器會持續收集數據並加以處理及分析，UPPC系統將以實時基準調節冷凍系統。

UPPC系統僅適用於商用設施之組合冷凍裝置，而不可用於小型商廈及商場所普遍採用如可變冷媒系統(VRV)及屋頂機組等單元式系統。

品質監控為UPPC另一個限制。UPPC所用主要硬件裝置來自第三方，因此，UPPC系統於交付及運作方面極其倚重供應鏈及OEM之品質監控。生產過程稍有差池將嚴重影響產品質素，甚至可能導致生產失敗，繼而損害日滔貿易之信譽。因此，日滔貿易於選擇OEM方面採用嚴謹政策，並時刻安排另一OEM待命，以應付任何突發狀況。

技術報告

Berkeley Building Research and Technologies, Inc. (為獨立於本公司、賣方及其各自關連人士之第三方)已就UPPC系統編製技術報告，全文載於本通函附錄八。根據技術報告，UPPC系統採取整體解決方案模式，兼備軟件優化平台及專有硬件系統支援通訊及操控。UPPC系統不單為壓縮機或冷凍機提供優化控制，同時亦適用於冷凍水泵、冷卻水泵及冷卻塔。

根據技術報告，UPPC系統優於中國現有其他四種類近節能系統。UPPC系統其中一項特點為UPPC系統可於毋須中斷現有冷凍機組運作之情況下輕易開關，此特點於市場其他同類節能系統上甚為罕見。因此，建築物營運商可輕鬆而準確地計算UPPC系統之節能效益。

董事會函件

益浩集團擁有之專利權及認可節能能力

於最後實際可行日期，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 擁有者	批授日期	專利權批授者
1	中央空調製冷系統的 冷卻塔能耗控制裝置	ZL 2008 20153157.8	日滔貿易	二零零九年 九月三十日	中華人民共和國 國家知識產權局
2	中央空調製冷系統的 冷水機組能耗控制裝置	ZL 2008 20153155.9	日滔貿易	二零零九年 九月三十日	中華人民共和國 國家知識產權局
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	日滔貿易	二零零九年 九月三十日	中華人民共和國 國家知識產權局
4	中央空調製冷系統的 冷卻水泵能耗控制裝置	ZL 2008 20153154.4	日滔貿易	二零零九年 九月三十日	中華人民共和國 國家知識產權局
5	中央空調製冷系統的 冷凍水泵能耗控制裝置	ZL 2008 20153156.3	日滔貿易	二零零九年 九月三十日	中華人民共和國 國家知識產權局

上述專利權於申請日期二零零八年九月十八日起計十年內有效。於十年期間屆滿後，專利權將不再為日滔貿易所專有，且不得進一步重續。根據本公司所接獲法律意見，於中國適用法例及規例下，實用型號或設計專利之有效期為十年。於專利期屆滿後，專利權擁有人仍有權使用有關專利權，惟不再屬獨家性質。儘管上述專利權所獲授十年期將於二零一八年九月屆滿，益浩集團仍可於專利期結束後繼續使用專利設計生產UPPC系統。賣方向本公司表示，鑑於UPPC系統之基本技術知識難以仿倣，故益浩集團之生產及盈利能力將不會承受不利影響。益浩集團將繼續發展現有UPPC技術，並不時就新型UPPC系統申請新專利。

於二零一零年，日滔貿易獲(其中包括)上海市合同能源管理指導委員會辦公室列為「節能服務公司」。據賣方所述，合資格「節能服務公司」有權享有若干稅務優惠政策，包括豁免就EMC項目繳納商業稅及增值稅，以及於首三個獲利年度豁免繳納企業所得稅，並將於其後三個年度享有50%稅項減免。

董事會函件

益浩集團之主要僱員

根據買賣協議，益浩科技之共同創辦人及買賣協議項下恆浩科技擔保人王豪源先生及吳剛先生以及下文所述指定主要僱員，於完成日期起計不少於兩年內留任益浩集團董事或高級管理層。據賣方所述，上述人士絕大部分均為益浩集團現有主要管理層，於空調及／或節能業務擁有最少四年相關經驗。賣方所提供有關王豪源先生、吳剛先生及其餘五名益浩集團主要僱員之詳細資料及經驗載列如下：

姓名	於益浩集團擔任之職位	加盟益浩集團之年份／日期	於空調及／或節能業務之相關年資(約數)	相關經驗
王豪源先生	董事兼行政總裁	二零零四年	6	王先生於一九九七年獲委任為華富集團之執行董事及華富(國際)置業有限公司之董事總經理。王先生其後創立益浩科技及其附屬公司日滔貿易。王先生帶領益浩科技於中國開發UPPC系統及多項適用專利權。
吳剛先生	董事、營運總監兼技術總監	二零零七年	14	吳先生於美國卡內基美隆大學(Carnegie Mellon University)取得建築物性能與診斷碩士學位，並持有中國同濟大學頒授之空調及通風系統工程學學士學位。於加盟益浩科技前，彼曾於一九九七年在華東建築設計研究院有限公司擔任工程師，並曾任特靈空調之系統應用主任。
陶小雪女士 (附註)	會計師	二零一零年	4	陶女士於海南大學取得會計學學士學位。彼曾任海南中大藥業有限公司會計經理及傳得國際貿易(上海)有限公司會計師。

董事會函件

姓名	於益浩集團 擔任之職位	加盟益浩集團 之年份／日期	於空調 及／或 節能業務之 相關年資 (約數)	相關經驗
陳凡先生	銷售總監	二零一零年	22	陳先生於美國密芝根州Livonia市之Madonna University取得工商管理學碩士學位，並畢業於中國上海電力學院。彼曾於一九九六年至二零零八年間先後出任特靈空調系統(江蘇)有限公司之銷售經理及地區銷售總監，其後於二零零九年及二零一零年分別出任Heatcraft Refrigeration (Wuxi) Co. Ltd之銷售總監及New Thormolgy (Shanghai) Co. Ltd之銷售總經理。
王飛先生	工程總監	二零一零年	13	王先生持有上海理工大學頒授之特冷與低溫技術(供熱通風與空調工程)學士學位。彼曾於上海大方空調工程有限公司及賀翔工業設備安裝公司任職工程師，以及於二零零六年至二零一零年間在特靈空調系統(中國)有限公司擔任工程主任。
顧道金博士	系統應用經理	二零一零年	7	顧博士持有清華大學工程學系頒授之工學博士學位。於加盟益浩集團前，彼曾於二零零六年至二零零七年間在清華大學建築節能研究中心擔任項目總監，並曾於二零一零年出任上海Johnson Control Inc.之高級項目工程師。

董事會函件

姓名	於益浩集團 擔任之職位	加盟益浩集團 之年份／日期	於空調 及／或 節能業務之 相關年資 (約數)	相關經驗
陳國金博士	監控及系統應用經理	二零一零年	12	陳博士持有浙江大學頒授之哲學博士學位。於加盟益浩集團前，彼曾於二零零八年在ABB(中國)有限公司(ABB(China)Limited)擔任高級工程師，並曾任上海海得控制系统股份有限公司之高級工程師。

附註：儘管陶女士並無於節能業擁有特定節能經驗，惟彼所擁有相關財經背景、培訓及經驗足以讓彼勝任益浩集團之會計師職務。陶女士於二零一零年加盟益浩集團，為益浩集團之核心管理層成員，負責監管益浩集團之整體財務管理。

益浩集團之財務資料

以下為益浩集團按照香港財務報告準則編製之經審核財務資料，乃摘錄自本通函附錄二所載會計師報告：

	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 (千港元)	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 (千港元)	於 二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 (千港元)
營業額	2,364	136	13,526
除稅前溢利	310	575	4,134
益浩科技擁有人應佔溢利	439	759	4,029

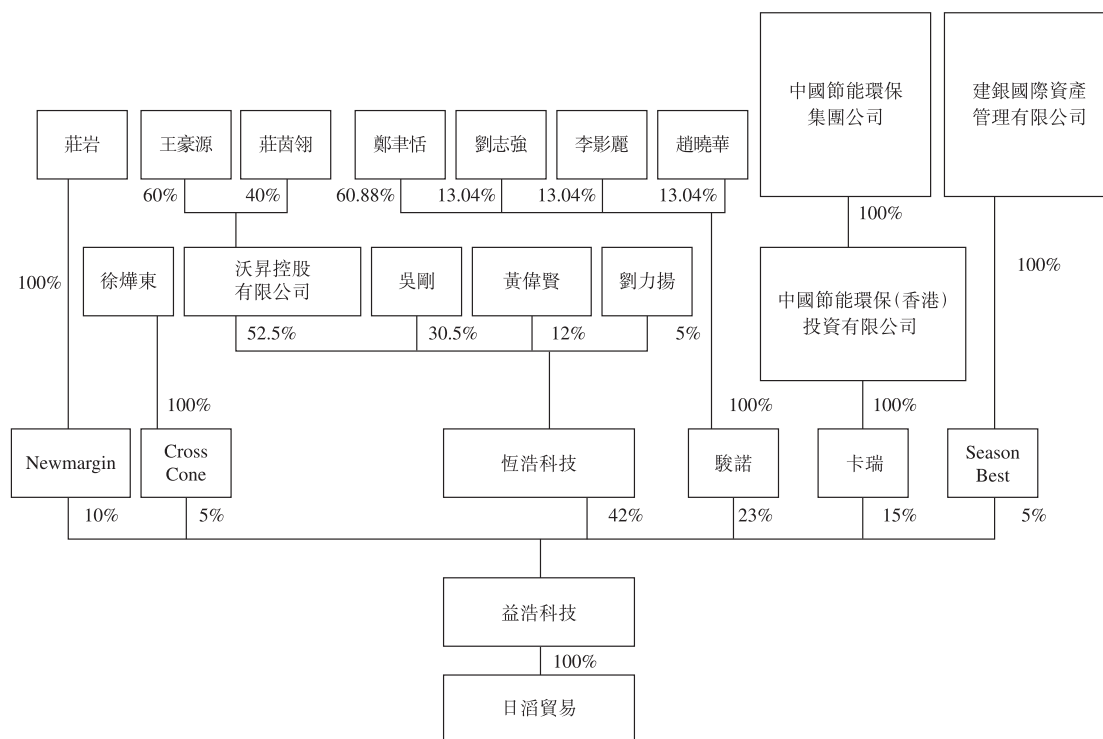
於二零一零年十二月三十一日，益浩集團之資產淨值約為12,000,000港元。

董事會函件

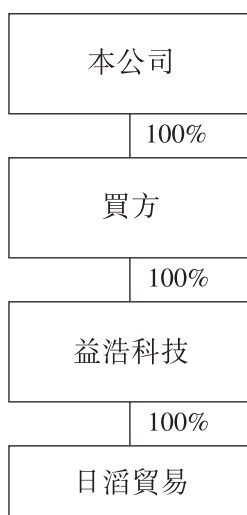
益浩集團之股權結構

益浩集團(i)於最後實際可行日期：及(ii)緊隨完成後之股權結構如下：

(i) 於最後實際可行日期



(ii) 緊隨完成後



有關賣方之資料

以下為賣方所提供有關各賣方及其最終股東之背景資料：

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(「中國節能」)之全資附屬公司。根據賣方所示，中國節能為國有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中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」。

Newmargin

Newmargin Partners Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由莊岩先生全資擁有，其唯一董事為馮濤先生。該公司之中國聯營公司為上海永宣創業投資管理有限公司(「NM PRC」)。NM PRC為中國創業基金。於二零零一年，NM PRC執行合夥人馮濤先生獲「財富」雜誌選為二十五家跨國公司之「環球企業之星(Global enterprise star)」。馮濤先生亦先後於二零零三年、二零零四年及二零零七年獲選為「十大創業投資者(Top Ten Venture Capitalists)」。於二零零九年，馮濤先生獲福布斯雜誌提名為「最佳創業投資者(Best Venture Capitalist)」之一。

Season Best

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

Cross Cone

Cross Cone Holdings Limited為於英屬處女群島註冊成立之公司，由徐燁東先生全資擁有。徐先生曾任職於新華通訊社香港分社(現稱中央政府駐港聯絡辦公室)。

駿諾

駿諾有限公司為於香港註冊成立之公司，由鄭聿恬、趙曉華、李影麗及劉志強分別擁有約60.88%、13.04%、13.04%及13.04%權益。

董事會函件

鄭聿恬先生持有國際關係學士學位。彼為中銀信託(人民銀行)助理研究員兼副總裁、深圳市旅遊集團副總裁、中國金融基金有限公司執行董事及上海永生數碼有限公司董事。

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董事兼總經理；(ii)中國包裝集團有限公司執行董事；(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公共行政管理學院(Beijing Medical School Public Administration College)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)。

恆浩科技

恆浩科技有限公司為於香港註冊成立之有限公司，由沃昇控股有限公司、吳剛先生、黃偉賢先生及劉力揚先生分別擁有52.5%、30.5%、12%及5%權益。

沃昇控股有限公司為一家投資控股公司，其已發行股本分別由王豪源先生及彼之配偶擁有60%及40%。

黃偉賢先生持有加拿大滑鐵盧大學數學學士學位，並持有香港管理專業協會之地盤管理證書。黃偉賢先生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。

劉力揚先生為意科控股有限公司(其已發行股份於聯交所上市(股份代號：943))之執行董事、副主席兼行政總裁，並曾任野村國際(香港)有限公司中國投資銀行部聯席主管。彼亦曾任職於美林(亞太)有限公司、中國國際金融有限公司及摩根士丹利。彼持有哥倫比亞大學工商管理碩士學位。

有關王豪源先生及吳剛先生之簡歷，請參閱「益浩集團之主要僱員」一段。

賣方各自之責任

卡瑞、Newmargin、Season Best及Cross Cone已各自向益浩集團承諾，其將盡最大商業努力：

- (i) 協助益浩集團物色適當商機，推廣UPPC系統及推薦受其直接或間接控制之樓宇安裝及使用UPPC系統；
- (ii) 於益浩集團須集資以拓展業務時，協助益浩集團向商業銀行或其他借貸人取得融資；
- (iii) 協助益浩集團繼續建立UPPC系統之品牌，並就此進行市場推廣以及取得技術及／或其他認證；
- (iv) 協助益浩集團向有關當局推廣UPPC系統，以採納UPPC系統作為技術準則；及
- (v) 協助UPPC系統取得有關當局認證。

進行收購事項之原因及益處

本集團主要從事按揭融資及財務投資業務。

於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，本集團之收益分別為11,600,000港元、7,600,000港元及3,800,000港元，複合年增長率下跌73.4%。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度，本集團之業績淨額(扣除金融資產之公平價值變動)分別為虧損2,400,000港元、溢利600,000港元及虧損6,500,000港元。由於本集團之財政表現未如理想，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尋找具潛力投資機會，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及擴大收入來源實為有利之舉。

本公司已識別益浩集團為本集團之合適收購目標，並認為收購事項可讓本集團將業務範圍擴展至具有龐大發展潛力之新業務領域。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。此外，能源收費或會上漲，驅使大小公司更急需節能服務。根據中國發改委頒佈之「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，

董事會函件

公眾之節能意識改善亦為暖通空調節能改善工程帶來更大商機。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，並獎勵使用環保產品，董事看好UPPC之未來需求以及益浩集團所經營行業。

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競爭優勢：

- (i) 益浩集團已取得UPPC技術之註冊特許權，以防止、限制及妨礙現有或潛在競爭對手於中國生產、使用或銷售類似技術；
- (ii) 益浩集團設有其本身之研發團隊，由六名成員組成，部分於清華大學、浙江大學及同濟大學取得博士或碩士學位，益浩集團有信心可超前其他對手，並搶先其潛在競爭對手開發新產品／型號；
- (iii) 益浩集團已成功引入多名策略投資者，彼等或於節能業務及中國發展方面具影響力，或與中國主要商業實體有密切連繫。於發展初期，益浩科技之共同創辦人成功引入多名策略投資者，彼等或於節能業務及中國發展方面具影響力，或與中國主要商業實體有密切連繫。有關此等策略投資者所作承諾之進一步詳情，請參閱本函件「賣方各自之責任」一段；及
- (iv) 根據節能效益分享EMC（為益浩集團其中一項主要收入模式），益浩集團可於一般為期約五年或以上之年期內，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，為益浩集團帶來穩定的經常性收入來源。

董事認為，EMC模式之分享形式於市場上屬獨一無二，原因為該模式較容易受計劃進行節能項目而不會於開始時作出龐大資本承擔之客戶所接納。此模式不僅節省資本開支，亦給予客戶對節能效果的信心。此類EMC模式亦需要大量營運資金以聘用節能解決方案供應商，此舉有助大幅增加競爭優勢及提高其他市場競爭對手之入行門檻。

完成後，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。

根據弗若斯特沙利文（為獨立於本公司之第三方）所編製報告，估計中國市場對節能解決方案之需求龐大。二零零九年之市場需求總量達人民幣3,180億元，並預期於二

董事會函件

零零九年至二零二一年間以近14.8%之比率增長。中國政府所推行政策及節能意識日盛等正面因素均為節能市場提供持續發展動力。因此，為應對一系列環保議題，各行各業紛紛投放資源發展節能解決方案。

根據弗若斯特沙利文報告，於中國，樓宇所耗能源佔二零零九年能源總消耗量近27.0%，其中逾80%落成樓宇未有優化製冷設備，能源消耗龐大。於二零零九年底，製冷設備估計累計製冷約106,000,000噸，有關數字預期將於未來10年以不少於12.0%之複合年增長率（「複合年增長率」）遞增。於中央及地方政府政策以及日益強大之節能動力所推動下，中國製冷設備「能源管理公司」市場應運而生。於二零零九年，製冷設備優化工程之市場需求總量約達人民幣3,180億元，並可望於中央及地方政府政策以及日益強大之節能動力帶動下，在二零二一年前錄得新高人民幣16,663億元，複合年增長率達14.8%。

考慮到（其中包括）(i)有機會讓本集團多元化拓展至具龐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；及(iv)上述代價之基準後，董事認為，買賣協議之條款（包括發行代價股份、承兌票據及可換股票據）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。

本集團對現有業務之計劃及意向以及董事會成員

於最後實際可行日期，本集團主要從事按揭融資及財務投資業務。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。本集團對旗下按揭融資及財務投資業務之長遠前景感樂觀，並將繼續透過(i)持續發掘合適按揭融資及財務投資新商機；(ii)持續加強其按揭融資業務之財務狀況；(iii)審慎批出信貸以提升旗下貸款組合質素；及(iv)審慎處理財務投資事宜以擴大回報。因此，收購事項僅會為本集團引入額外業務範疇，而本集團將繼續維持其現有業務。本集團屆時將專注從事其兩項主要業務，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以減低耗能以及提高中央空調系統之整體能源效益，並將視乎上述兩項業務目前之融資及其他資源需要作出資源調配。本集團無意出售或終止其現有按揭融資及財務管理業務，並會繼續將其管理經驗及人力投放於業務營運，並將維持現行業務策略，務求為本公司帶來穩定收入來源。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司暫無意於完成後更改董事會成員。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。

經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要從事按揭融資及財務投資業務。誠如本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所述，香港房地產市場於回顧年內蓬勃發展，為本集團按揭融資業務帶來顯著之增長前景。本集團管理層對香港房地產市場之長遠發展持樂觀態度。本集團將持續發展該業務，同時亦努力增強其整體財務狀況並專注於財務投資。

本公司已識別益浩集團為本集團之合適收購目標，並認為收購事項可讓本集團多元化拓展至具龐大發展潛力之新業務範疇。完成後，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。

於最後實際可行日期，除上文所披露收購事項外，董事會確認，本公司並無任何未來重大投資或資本資產計劃，亦無就此訂立任何具體協議。

就節能解決方案業務而言，於完成後，經擴大集團將繼續設計及提供節能解決方案，以應付工商行業之需求，並擴大其銷售及營運地區至中國各地。作為經擴大集團之一部分，益浩集團之業務模式將於推行下列業務計劃後得以全面發展。

業務計劃

益浩集團之UPPC系統適用於中國多個工商行業，包括但不限於半導體、製藥、鋼鐵、汽車、連鎖式酒店、辦公室及政府樓宇。於最後實際可行日期，益浩集團已與中國三家具領導地位之物業管理公司訂立策略夥伴協議，據此，有關公司將向其管理或提供顧問服務之物業之業主及租戶推廣益浩集團之UPPC系統。截至最後實際可行日期，益浩集團已(i)與三名、一名、兩名、三名及一名分別從事房地產開發、半導體、汽車組裝、酒店及家用電器製造業務之客戶訂立十份具法律約束力之合約；(ii)與兩家分別以能源業務及房地產發展為主要業務之企業訂立兩份無法律約束力之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，該等企業現正就現有樓宇項目及／或新樓宇建築項目之UPPC系統改善工程

董事會函件

與益浩集團磋商；及(iii)與多名有意合作之客戶(包括政府機構、汽車企業、製藥集團、連鎖式酒店、房地產發展商、口香糖生產商及電子產品生產商)就現有樓宇項目及／或新樓宇建築項目之UPPC系統改善工程磋商。

已簽立合約之客戶

客戶業務種類	合約種類	合約年期	收益規模 (人民幣千元)	項目現況	溢利分佔比率(%) (益浩／買家)	主要條款及條件
1) 房地產發展商	能源管理合約	5	2,400	完成	第一至二年：90/10； 第三至五年：60/40	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將於五年內按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比作為月費。於合約期內，UPPC系統之擁有權歸益浩集團所有，並將於合約期結束後轉移至買家。
2) 半導體企業	能源管理合約	4	6,700	完成	四年最多支付 人民幣7,180,000元	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將於四年內按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比作為月費。於合約期內，UPPC系統之擁有權歸益浩集團所有，並將於合約期結束後轉移至買家。益浩集團於合約期內最多可獲支付人民幣7,180,000元。
3) 酒店	能源管理合約	5	2,700	完成	第一至三年：80/20； 第四至五年：60/40	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將於五年內按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比作為月費。於合約期內，UPPC系統之擁有權歸益浩集團所有，並將於合約期結束後轉移至買家。
4) 房地產發展商	能源管理合約	5	5,400	預期於 二零一一年 十月初前 完成	第一至二年：90/10； 第三至五年：60/40	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將於五年內按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比作為月費。於合約期內，UPPC系統之擁有權歸益浩集團所有，並將於合約期結束後轉移至買家。
5) 房地產發展商	能源管理合約	5	2,160	預期於 二零一一年 五月底前 完成	第一至二年：90/10； 第三至五年：60/40	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將於五年內按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比作為月費。於合約期內，UPPC系統之擁有權歸益浩集團所有，並將於合約期結束後轉移至買家。於安裝UPPC系統後一年內，益浩集團及買家如認為系統表現未能令人滿意，即益浩集團須負責將全套系統還原至原始狀態。
6) 汽車企業	部分賣斷及能源 管理合約	5	14,000	預期於 二零一一年 六月底前 完成	第一至五年：30/70	益浩集團須提供所有系統相關設備及原材料，並須就履行合約責任及令UPPC系統達致運作狀態承擔如額外設備、原材料及零部件等一切必要之進一步開支。
7) 酒店	能源管理合約	5	1,500	預期於 二零一一年 七月底前 完成	第一至二年：90/10； 第三至五年：60/40	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將於五年內按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比作為月費。於合約期內，UPPC系統之擁有權歸益浩集團所有，並將於合約期結束後轉移至買家。於安裝UPPC系統後一年內，益浩集團及買家如認為系統表現未能令人滿意，即益浩集團須負責將全套系統還原至原始狀態。

董事會函件

客戶業務種類	合約種類	合約年期	收益規模 (人民幣千元)	項目現況	溢利分佔比率(% (益浩/買家)	主要條款及條件
8) 酒店	能源管理合約	5	1,500	預期於二零一一年七月底前完成	第一至二年：90/10； 第三至五年：60/40	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將於五年內按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比作為月費。於合約期內，UPPC系統之擁有權歸益浩集團所有，並將於合約期結束後轉移至買家。於安裝UPPC系統後一年內，益浩集團及買家如認為系統表現未能令人滿意，即益浩集團須負責將全套系統還原至原始狀態。
9) 汽車企業	賣斷	不適用	9,360	預期於二零一一年七月底前完成	不適用	益浩集團須提供所有系統相關設備及原材料，並須就履行合約責任及令UPPC系統達致運作狀態承擔如額外設備、原材料及零部件等一切必要之進一步開支。
10) 家用電器製造商	能源管理合約	6	1,500	預期於六月底前完成	第一至三年：80/20 第三至六年：50/50	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將於六年內按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比作為月費。於合約期內，UPPC系統之擁有權歸益浩集團所有，並將於合約期結束後轉移至買家。於安裝UPPC系統後一年內，益浩集團及買家如認為系統表現未能令人滿意，即益浩集團須負責將全套系統還原至原始狀態。

已簽立諒解備忘錄之客戶

客戶業務種類	合約種類	合約年期	收益規模 (人民幣千元)	項目現況	溢利分佔比率 (益浩/買家)	主要條款及條件
1) 能源公司	能源管理合約	5	不適用	合約磋商中	磋商中	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將於五年內按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比作為月費。
2) 房地產發展商	能源管理合約	磋商中	不適用	合約磋商中	磋商中	益浩集團負責為買家安裝及測試UPPC系統。買家將按能源管理合約之規定向益浩集團支付所節省電力開支若干百分比。

誠如上表所示，於截至二零一一年三月三十一日止財政年度已完成三個新項目。預期將於截至二零一二年三月三十一日止財政年度完成約75個新項目，其中(i)七個新項目如上表所示於最後實際可行日期已簽訂具法律約束力之合約；及(ii)兩個潛在新項目如上表所示於最後實際可行日期已簽訂諒解備忘錄。

董事認為，為擴大市場佔有率，益浩集團早期之焦點應較為側重於EMC銷售。待日後UPPC系統及技術更臻成熟後，益浩集團管理層預期賣斷銷售之需求及數目將逐步提升。

於完成後數年內，益浩集團將專注擴展於北京及上海等一線城市之業務，當地人口及工商業樓宇耗能量相對高於二線及三線城市。按地理位置分類，目前分別於上海、

董事會函件

無錫及北京進行六個、兩個及一個現有項目。管理層預期，於二零二一年，中國東部、中國南部、中國北部、中國西部及海外市場所產生收益將佔總收益分別約29%、27%、16%、11%及17%。

就本通函而言：

中國東部包括上海、浙江、江蘇、山東及安徽省；

中國南部包括廣東、福建、江西、湖南及海南省；

中國北部包括北京、天津、河南、河北、遼寧及內蒙古；

中國西部包括四川、重慶、湖北、雲南及貴州省；及

海外市場包括香港、澳門、台灣及東南亞

與此同時，董事及益浩集團管理層認為，現存市場結構較為分散，而益浩集團所佔市場份額並不重大。然而，隨著民眾之節能及社會責任意識日漸提高，將繼續為UPPC系統改善工程帶來利好商機。

根據益浩集團之發展計劃，其目標為增加UPPC系統之市場佔有率，並於二零一二年至二零二一年透過四個發展階段成為中國節能業之市場領導者：

- | | |
|------------------|--|
| 第一階段(二零一二年財政年度)： | 將完成75個新項目，並錄得相關收益合共人民幣230,000,000元。海外市場佔總收益約3%。預期於第一階段結束時將產生營運資金人民幣167,000,000元。 |
| 第二階段(二零一五年財政年度)： | 將完成500個新項目，並錄得相關收益合共人民幣1,672,000,000元。海外市場佔總收益約13%。預期於第二階段結束時將產生營運資金人民幣1,017,000,000元。 |
| 第三階段(二零一八年財政年度)： | 將完成880個新項目，並錄得相關收益合共人民幣3,159,000,000元。海外市場佔總收益約14%。預期於第三階段結束時將產生營運資金人民幣2,075,000,000元。 |
| 第四階段(二零二一年財政年度)： | 將完成950個新項目，並錄得相關收益合共人民幣3,624,000,000元。海外市場佔總收益約17%。預期於第四階段結束時將產生營運資金人民幣2,347,000,000元。 |

董事會函件

四階段發展計劃之營運資金需求將由內部資源撥付，如全新及現有項目之經常性現金流、銀行借貸、將進行之配售事項及其他可行融資方法。本公司將就此遵守所有相關上市規則，並將根據上市規則於適當時候公佈進一步詳情。

益浩集團管理層預期，上述發展計劃將透過擴展現有業務地區以及縱向滲透所識別主要客戶及企業客戶所在行業分部各個環節而達成。為配合未來業務增長，益浩集團預期將聘用更多僱員，益浩集團於各個年度之僱員總數如下：

	二零一二年	二零一五年	二零一八年	二零二一年	複合年 增長率
銷售人員	11	55	80	84	25%
工程師	25	78	114	122	19%

上述發展計劃之成功執行有賴持續研發計劃及市場推廣計劃之支持。在研發方面，益浩集團正研究冷水機智能保護裝置、實時模擬退火運算法、供風端能源優化及暖氣裝置控制解決方案以及照明及能源監察系統，詳情於上文「有關益浩集團之資料」一節披露。

為提升公眾對益浩集團及UPPC系統的認識，益浩集團將推廣及設計可與政府、業界及傳媒互動的全面市場推廣計劃。

資本需求

據賣方估計，益浩集團截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度之資本需求將合共超過230,000,000港元，其中包括涉及成立地區辦事處之資本開支，以及就付運現有項目及擴大未來銷售渠道所需之一般營運資金。本集團計劃以配售事項所得款項及內部所產生現金流撥付上述資本需求。就此而言，董事注意到配售事項所得淨款項總額經扣除現金代價後，大致可應付截至二零一一年及二零一二年止年度之預期資本需求。

本集團亦將考慮股本集資或外部借貸(如適用)等其他資金來源。然而，鑑於額外資金需求取決於多項因素，如本集團之財務狀況、益浩集團於完成後之業績及市況等，故現階段要求本集團就益浩集團之資本需求製訂明確融資計劃實言之尚早。日後如需要作出任何股本集資或外部借貸，董事將作出審慎周詳考慮，經計及對本公司資本負債比率及融資成本之影響以及股東攤薄影響後，方製訂對本公司至為有利之融資計劃。

董事會函件

倘若益浩集團可供動用之營運資金或股本或銀行融資不足，董事亦可能考慮縮減益浩集團擴展計劃之規模。

銷售及市場推廣

截至最後實際可行日期，益浩集團之銷售及市場推廣小組由六名員工組成，負責透過市場推廣活動推廣益浩集團及UPPC系統，例如與政府機關合作、出席節能論壇以及定期為公眾及企業舉辦講座等。益浩集團現時以擴大其於中國之市場佔有率為重點營銷策略，並預期中國銷售辦公室之銷售人員人數於二零一二年年底前增至36名合資格銷售工程師及項目經理。日後，益浩集團計劃透過分銷商進一步擴大其於中國及其他海外市場之業務。於最後實際可行日期，益浩集團已與兩名分銷商訂立兩份分銷協議。根據分銷協議，分銷商將按月向益浩集團匯報其銷售渠道或潛在客戶。

益浩集團將因應未來業務發展而繼續增加其銷售小組人數，並於北京、廣州及武漢等地設立三家銷售辦事處。

研發工作

截至最後實際可行日期，益浩集團設有由六名工程師組成之研發小組，其中兩人已完成高等教育，平均擁有四年行業經驗。研發小組負責研究如何善用空調系統之最新節能技術，並為客戶開發UPPC系統最佳應用方案。於完成後，益浩集團將繼續改善現有UPPC系統之效能、為新一代UPPC系統開發新運算法則及擴展其他樓宇節能解決方案範疇。益浩集團現正與中節能合作，共同開發城市智能照明及遙距監控系統，作為能源監控系統之一部分，並將向武漢市政府提呈城市照明管理方案。

益浩集團預期每年撥付總收益約2至3%作研發用途。

益浩集團計劃增聘三名研發人員以加強其研發能力，於二零一二年年底，研發小組之成員將增至九名。

財務前景

根據由益浩集團管理層編製並經由中證評估有限公司(其就益浩集團編製之業務估值報告載於本通函附錄六)審閱之益浩集團財務預測(「有關預測」)，益浩集團截至二零一三年三月三十一日止兩個年度各年之預測綜合純利分別約為人民幣77,300,000元及人民幣165,200,000元。有關預測乃由益浩集團管理層就截至二零二一年三月三十一

董事會函件

日止十年期間按公平價值(透過應用名為貼現現金流量法之收益法計算得出)基準編製，並已獲中證評估有限公司審閱及同意，當中計及以下主要假設：

1. 益浩集團經營業務所在國家之現有政治、法律、財政及經濟狀況不會出現重大變動；
2. 香港及中國現行稅法不會出現任何重大變動，即應繳稅率維持不變，並符合所有適用法例及規例；
3. 匯率、通脹率及利率將不會與目前之水平出現重大差異；
4. 按照該預測推行項目和益浩集團業務之未來擴展，不會因取用所需營運資本融資而受到制肘；
5. 益浩集團將透過擴大其於目標市場的客戶基礎成功維持競爭力及市場佔有率；
6. 相關行業之行業趨勢及市場情況將不會顯著偏離經濟預測；
7. 整個預測期內各類型項目之節能效率保持不變；及
8. 益浩集團於推行業務模式時採用之技術將能確切實行及成功展開。

實際上，貼現現金流量法包括估計日後每年現金流量並將其個別貼現至現值。

收購事項之財務影響

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，收購事項之財務影響概述如下：

盈利

截至二零一零年十二月三十一日止年度，除所得稅開支前虧損及本公司擁有人應佔虧損分別約為35,400,000港元及33,700,000港元。誠如本通函附錄四所載，假設二零一零年一月一日為完成日期，經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核備考除所得稅開支前虧損將約為313,800,000港元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損則約為289,500,000港元。

資產與負債

據本通函附錄四「經擴大集團未經審核備考財務資料」所顯示，經擴大集團於收購事項後之備考資產總值及備考負債總額將分別約為4,084,700,000港元及約901,600,000港元，相對本集團於收購事項前在二零一零年十二月三十一日之資產總值及負債總額則分別約為397,100,000港元及約2,800,000港元，即有關資產總值及負債總額分別增加3,687,600,000港元及898,800,000港元。

董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）審閱經擴大集團之商譽賬面值，當中已計及獨立專業估值師中證評估有限公司編製之獨立估值報告。根據估值報告，董事認為，概無跡象顯示經擴大集團之商譽價值或已減值。據二零一零年十二月三十一日經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表顯示，無形資產及商譽之假設公平價值分別約為393,319,000港元及2,726,006,000港元。

董事將參考以同一主要假設及估值方法編製之獨立估值報告對經擴大集團未來財務報表內之商譽進行減值檢測。董事所應用主要假設指本通函附錄六所載業務估值報告及上文「財務前景」一段所披露就有關預測之假設。

董事須全權負責確保本公司妥為並將繼續採納一致會計政策，並須確保用作評估經擴大集團無形資產及商譽減值之主要估值假設與本集團日後年度審核所用者一致。

董事會函件

申報會計師認同董事於未經審核備考財務資料所作無形資產及商譽減值評估，以及於收購事項完成後編製本集團綜合財務報表時採納一致會計政策及主要假設。

最初轉介協議

日期

二零一零年十二月十七日

訂約方

1. 買方；及
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之第三方，與彼等概無關連，亦未被視為與彼等任何一方一致行動；及(ii)獨立於賣方之第三方，且與其概無關連。

轉介代理主要從事投資控股及提供顧問服務。轉介代理過去未曾與本公司進行交易。

轉介服務

根據轉介協議，轉介代理已同意為本公司於中國物色收購目標。轉介代理亦將協助本公司與收購目標之潛在賣方進行磋商，以及遵循中國相關程序及規例。

轉介費

買方同意就上述轉介服務支付相當於代價(即2,800,000,000港元)5%之費用，合共為140,000,000港元。轉介費之金額乃經轉介代理與買方公平磋商釐定。轉介協議訂約各方計及益浩集團之商機及增長前景後，經公平磋商共同協定轉介費。

董事認為，由於代價及轉介費總值較益浩集團之估值折讓約8%，加上計及益浩集團之商機及增長前景，認為收購事項對本集團之益處超出收購相關成本，轉介協議之條款屬公平合理。

補充及修訂最初轉介協議之第一份補充文件及第二份補充文件

第一份補充文件

日期：二零一一年四月十九日

訂約方：轉介代理及買方

第一份補充文件之主要條款

根據第一份補充文件，訂約各方已同意按代價5%計算轉介費(相當於140,000,000港元)，並須由本公司於完成時向轉介代理支付。

除第一份補充文件所載修訂外，轉介協議(經補充)於各方面將維持全面效力及繼續生效。

第二份補充文件

日期：二零一一年四月二十八日

訂約方：轉介代理及買方

第二份補充文件之主要條款

根據第二份補充文件，訂約各方已同意按代價5%計算轉介費(相當於140,000,000港元)，並須由本公司於完成時向轉介代理支付。此外，倘若收購事項因任何原因而未能完成，買方概無責任向轉介代理支付任何代理費。

除第一份補充文件及第二份補充文件所載修訂外，最初轉介協議(經補充)於各方面將維持全面效力及繼續生效。

訂立轉介協議、第一份補充文件及第二份補充文件之原因

董事認為，由於代價及轉介佣金總值較益浩集團全部股本權益之業務估值折讓約8%，加上收購事項為本集團帶來之利益於計及益浩集團旗下業務之商機及增長前景後遠超收購相關成本，故轉介協議、第一份補充文件及第二份補充文件之條款有利於本公司及其股東。本公司目前擬以配售事項所得款項撥付轉介費。

經計及進行收購事項之原因及益處後，買方已與轉介代理訂立轉介協議、第一份補充文件及第二份補充文件，以抓緊有關商機。鑑於轉介協議乃於二零一零年十二月十七日就買賣協議而訂立，而上文所載付款條款則延至近期方於二零一一年四月透過

董事會函件

訂立第一份補充文件及第二份補充文件落實，董事認為轉介協議及第一份補充文件與第二份補充文件所載經修訂付款條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。董事認為，除載於二零一一年三月二十三日所刊發二零一零年年報之截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司經審核財務報表附註35(報告期後事項)之披露資料外，股東亦應獲提供更多有關轉介協議、第一份補充文件及第二份補充文件之資料。

增加法定股本

董事會建議透過額外增設25,000,000,000股股份，將本公司法定股本由500,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)，增加至3,000,000,000港元(分為30,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)。該等新股份於發行及繳足股款後將與股份於各方面享有同等地位。建議透過增設25,000,000,000股股份增加本公司法定股本，乃經考慮根據買賣協議配發及發行代價股份及兌換股份，以及本公司需要擁有靈活彈性以發行新股份作未來投資及發展後決定。本公司將就建議增加本公司法定股本於股東特別大會提呈普通決議案。建議增加本公司法定股本須待股東於股東特別大會通過普通決議案後，方可作實。

董事會認為，建議增加本公司法定股本可為本公司於制定未來業務計劃時提供靈活彈性，因此符合股東利益。概無股東須就將於股東特別大會提呈有關建議增加本公司法定股本之決議案放棄表決。

股東特別大會

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購，須獲股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准。鑑於概無股東於收購事項中擁有有別於其他股東之重大權益，故概無股東須於股東特別大會就批准買賣協議、轉介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增設及發行可換股票據)，以及增加本公司之法定股本及據此擬進行交易之決議案放棄表決。

本公司謹訂於二零一一年六月二十四日上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店富萊廳I舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准買賣協議、轉介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增設及發行可換股票據)，以及增加本公司之法定股本。召開股東特別大會之通告載於本通函第7至53頁。隨本通函亦附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

董事會函件

無論閣下能否親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，盡快並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間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28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事認為買賣協議、轉介協議及據此擬進行交易之條款屬公平合理，而收購事項亦符合本集團及股東整體利益。董事亦認為增加本公司法定股本對本集團及股東整體有利。因此，董事建議股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准買賣協議、轉介協議及據此擬進行交易以及增加本公司法定股本。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄，包括載於本通函附錄六至八之業務估值報告、派杰亞洲有限公司與國衛會計師事務所編製之溢利預測報告及技術報告。

此致

列位股東 台照

及列位本公司選擇權、認股權證及可換股債券持有人 參照

代表董事會
香港建屋貸款有限公司
執行董事
區田豐
謹啟

二零一一年五月三十一日

行業概覽

本節所載若干資料乃取材自政府官方刊物、行業資料及本公司委託獨立第三方弗若斯特沙利文所編製報告。

董事謹此強調，通函載有摘錄自弗若斯特沙利文就反映估計市況而以其有系統及可靠之獨立研究方法所編製報告之資料。該報告所載資料及意見乃摘錄自客觀主要／次要研究，並經由弗若斯特沙利文之專家反復核證。該報告乃以客觀方式編製，不含弗若斯特沙利文任何主觀資料或意見。

緒言

益浩科技為於香港註冊成立之公司，主要資產為其於日滔貿易之全部股本權益。根據賣方，日滔貿易為商廈、工廈、購物商場、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，以及以其專有UPPC系統及其他配件提升中央空調系統之整體能源效益。日滔貿易具備強大研發能力，現正積極開發以UPPC為本之新技術，務求擴大樓宇節能解決方案服務之涵蓋範圍及應用。

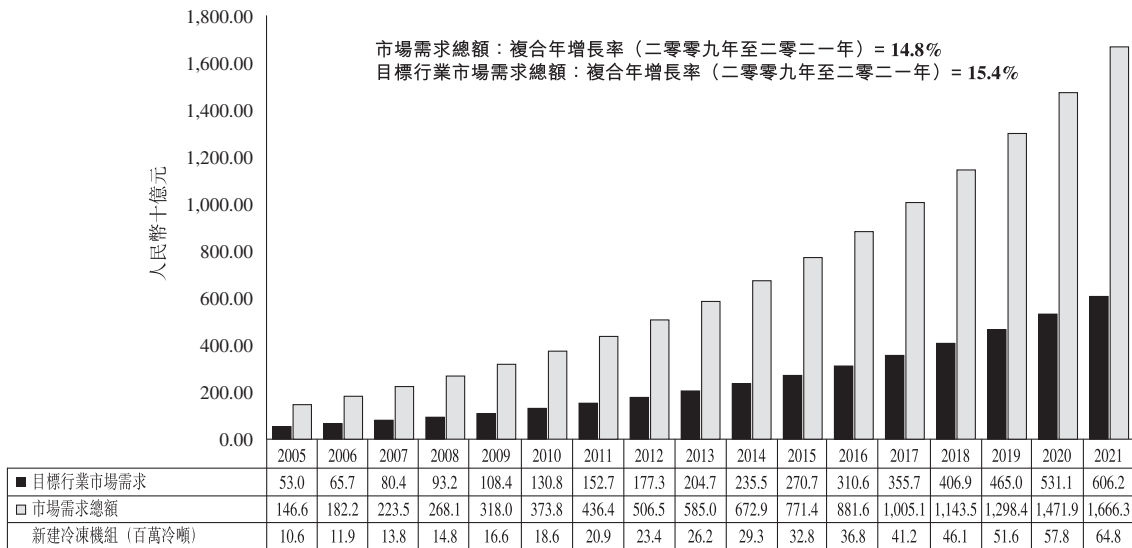
UPPC系統為節能解決方案，乃為優化樓宇冷凍裝置能源效益而設。常見冷凍裝置包括冷凍機、冷凍水泵、冷卻水泵及冷卻塔。UPPC系統由軟硬件結合組成，作用猶如冷凍機組設備之大腦，透過協調其性能達致最佳節能效果，對整個冷凍機組而言均具最佳效益，而非單純針對機組內單一部件。UPPC系統以模型為本監察控制整個冷凍機組組合，而非市場上傳統冷凍機組所採用之分散環狀被動控制模式。

中國空調冷凍機組節能市場之概覽

根據弗若斯特沙利文報告，估計中國對節能解決方案存在極大市場需求。二零零九年之市場需求總額達人民幣3,180億元，並預期於二零零九年至二零二一年維持約14.8%之增長率。此乃受到有助節能市場發展之中國政府政策以及對節能及可持續發展之意識日益提高所推動。因此，各行各業均開始應用針對廣泛範疇環保議題之節能解決方案。

行業概覽

中國冷凍機組EMC市場：市場需求，二零零五年至二零二一年預測



資料來源：弗若斯特沙利文

根據弗若斯特沙利文報告，於二零零九年，中國樓宇耗能量佔總耗能量近27.0%，而逾八成已落成樓宇並無優化其冷凍機組設備，有關設備乃分類為高耗能類別。估計至二零零九年年底，累計冷凍機組將接近106.0百萬冷噸，並預期有關數字於未來十年間將以不低於12.0%複合年增長率(「複合年增長率」)增長。中國冷凍機組能源管理(「EMC」)之市場不斷擴大，主要受到中央及地方政府政策以及節能意識日益提高所推動。於二零零九年，優化冷凍機組之市場需求總額接近人民幣3,180億元，並預期將於二零二一年達人民幣16,663億元之高位，複合年增長率為14.8%。有關增長為中央及地方政府政策支持以及節能意識日益提高所帶動。

有關預期增長理據乃建基於以下四個層面，即(i)政治；(ii)經濟；(iii)技術；及(iv)社會層面。

(i) 政治層面

有關預期增長乃受到中國國家政策驅動，例如：

- (1) 國務院於二零零七年頒佈「節能中長期專項規劃」，指出十項重點節能工程及技術性方案，可於「十一·五規劃」期間減省國家生產總值每單位耗能量20%；

行業概覽

- (2) 中國國家發展和改革委員會(「發改委」)與中國財政部於二零一零年頒佈之「關於加快推行合同能源管理促進節能服務產業發展的意見」。該政策明確列出向節能服務公司(「節能服務公司」)提供補貼及稅務豁免作為鼓勵；及
- (3) 預期中國共產黨中央委員會關於制定國民經濟和社會發展第十二個五年規劃的建議(二零一一年至二零一五年)(「十二•五規劃」)之節能目標將帶動節能市場總值升至人民幣34,000億元。此外，節能亦被列為中國七大戰略新興產業之一。

(ii) 經濟層面

有關預期增長源自以下因素：

- (1) EMC業務模式毋須作出投資，且可保證獲得節能惠益，故獲最終用家歡迎；
- (2) 電能成本上漲為各公司採用節能服務提供誘因；及
- (3) 由於中國存在巨大節能潛力，故EMC項目可為節能服務公司帶來穩定可觀收益。

(iii) 技術層面

有關預期增長源自以下因素：

- (1) 暖通空調節能技術獲發改委列為「第一、二及三批國家重點節能技術推廣目錄」，包括暖通空調頻率變化及智能控制技術。預期將就實施有關技術獲得獎勵金。
- (2) 暖通空調耗能佔中國商業樓宇及工廠耗能很大比重，有關比例高於已發展國家，為暖通空調EMC業務帶來巨大潛力。

(iv) 社會層面

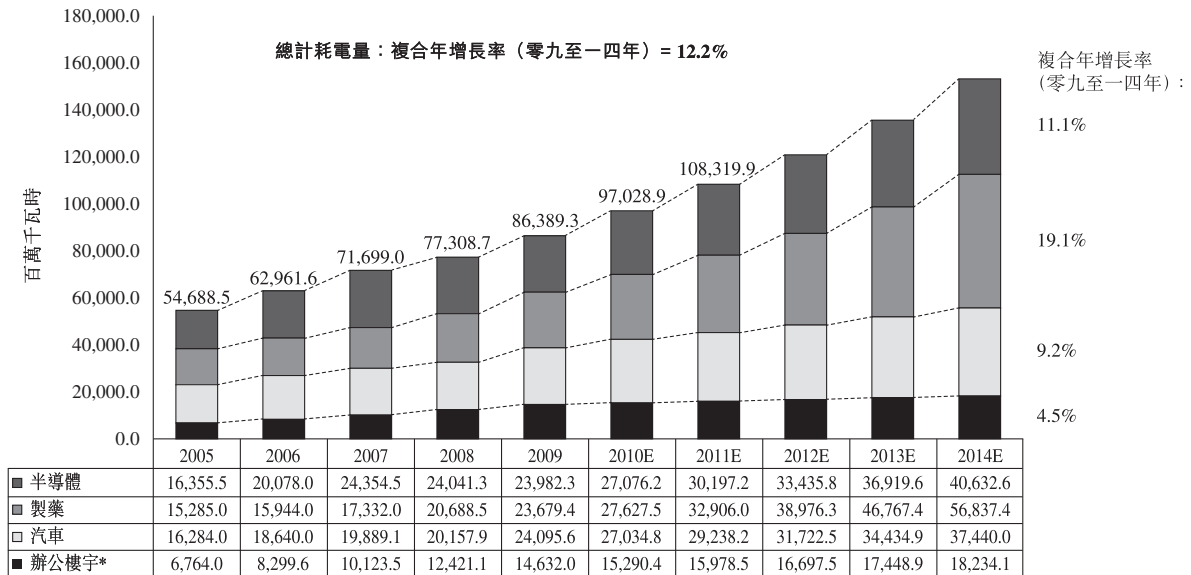
有關預期增長源自以下因素：

- (1) 城市化發展步伐加快，為商業樓宇暖通空調帶來更大需求。與此同時，社會上節能意識提高亦為暖通空調節能改善工程締造商機；及
- (2) 對環保、健康及安全之關注，加上對產品質素之要求提升，驅使對生產過程之要求提高，從而帶動對廠房內設置中央空調之需求。

行業概覽

在急速增長之目標行業(辦公樓宇、汽車生產、製藥及半導體)推動下，儘管電能價格不斷攀升，此等行業之總耗電量預期將於未來五年維持12.2%複合年增長率，由86,389.3百萬千瓦時增至153,144.1百萬千瓦時。

**目標行業(辦公樓宇、汽車、製藥及半導體)耗電量，
二零零五年至二零一四年預測**



附註：面積大於20,000平方米之耗電辦公樓宇。

資料來源：國家統計局及弗若斯特沙利文

綜觀全球，中國就每1,000美元國家生產總值之耗能量高於美國、日本、德國及印度，即中國市場之節能解決方案存在龐大商機及發展前景。根據世界銀行數據，於二零零七年，中國每1,000美元國家生產總值所耗用能源等同283.3公斤油，相對印度每1,000美元國家生產總值所耗用能源等同196.2公斤；美國為177.4公斤；日本為126.9公斤及德國為121.2公斤。

基於中國人口城市化，自農村地區遷移至城市，加上人均國家生產總值提升，中國市場之增長潛力不容置疑，且預期將於十二·五規劃期內(二零一一年至二零一五年)持續上升。

發展及前景

鑑於十二·五規劃重點推動節能及能源管理，下列行業預期及正在高速增長。辦公樓宇、汽車生產、製藥及半導體業之市場需求合共為人民幣1,084億元，且預期將於二零二一年達人民幣6,062億元，複合年增長率為15.4%。儘管政府大力推動及市場環境利好，逾八成已落成樓宇並無優化其冷凍機組設備，故冷凍機組EMC解決方案仍具備

行業概覽

極大市場潛力。此外，從經濟、技術及社會層面而言均具利好因素，預期為以下主要指定行業帶來增長：

辦公樓宇業

中國之辦公樓宇投資暢旺，加上樓宇節能政策及修正電能定價帶動下，此行業於二零零九年之市場需求達人民幣295億元，且預期將於未來十年維持16.2%之複合年增長率。

加上辦公樓宇市場不斷增長及中國政府加緊重視樓宇節能，辦公樓宇暖通空調系統節能預期將持續穩步增長。

汽車生產業

此行業於二零零九年之市場需求為人民幣98億元，且在汽車需求龐大、產能擴張及節能規範收緊之推動下，預期將於未來十年按10.2%複合年增長率增長。

由於中國汽車業產能擴張及需求極速增長，預期將帶動基建需求。在中國政府大力推動節能下，暖通空調節能具備龐大潛力。

製藥業

隨著製藥需求日增、對工序清潔及品質之要求提高，此行業於二零零九年之市場需求為人民幣237億元，並預期將於未來十年按20.5%複合年增長率增長。

生產高端藥物之需求及社會對藥品質素之關注提升，亦令生產工序標準之要求提高。故此，製藥業對中央空調之需求將會提高，並為節能市場帶來龐大潛力。

半導體業

此行業於二零零九年之市場需求為人民幣455億元，且由於生產工序對空氣質素之要求提高及中央空調耗能量較高，預期將於未來十年按11.9%複合年增長率增長。

預期在行業升級、政府鼓勵以及對生產工序之要求提高推動下，暖通空調設備之需求將增加，將帶來更多節能改善工程之商機。

酒店及購物商場業

中國五星級酒店數目於過去數年不斷高速增長。於二零零九年年底，總數14,237家星級酒店當中，五星級酒店數目升至506家。於二零零九年年底，年度營業額逾人民幣120,000,000元及面積大於9,000平方米之大型購物商場數目增長至超過3,500個。鑑於中國消費需求及旅遊業市場前景暢旺，預計此等市場將持續穩步增長。

由於大量能源未獲最終用家有效耗用，加上節能意識日增，預期此兩個行業將具備龐大節能潛力。

市場對手／競爭

根據弗若斯特沙利文(獨立於本公司之第三方)報告所得研究結果，中國冷凍機組EMC市場具有數名國內及國際市場對手，採用不同技術，其中包括集成改善解決方案，能透過有效應用先進軟硬件優化所有設備操作，預期將演變成冷凍機組之全面節能解決方案。

公司	改善工程目標	技術原理
	固定／可變頻率離心／螺桿式冷凍機及可變頻率冷凍水泵	按優化運算將冷凍機組內所有設備集成優化運作
貴州匯通華城樓宇科技有限公司，為深圳證券交易所上市公司南方匯通股份有限公司(股份代號：920)之成員公司，主要業務為開發及生產可變流程節能控制系統。	冷凍水泵	以可變頻率方式手動控制冷凍水泵
	紐約證券交易所上市公司Johnson Controls (股份代碼：JCI)之樓宇效能業務，為具領導地位之暖氣、通風、空調、冷藏及安全系統設備、控制及服務供應商。	冷凍機、冷凍水泵及冷卻塔
		以閉迴路方式控制冷凍機組設備，而不作集成優化

公司

改善工程目標

技術原理

Trane，製造及維持安全、舒適及具能源效益環境之全球翹楚Ingersoll Rand旗下業務，改善世界各地家居及樓宇性能。Trane之解決方案優化室內環境，具廣泛種類節能暖氣、通風及空調系統、樓宇及承建服務、零件支援及為家居及商廈而設之先進控制。



Carrier Corporation，為住宅、商業、工業、食品服務及運輸應用暖氣、通風、空調及冷藏(HVACR)系統、控制、服務及可持續樓宇解決方案之領先供應商。其為紐約證券交易所上市公司United Technologies Corporation (股份代碼：UTX)之附屬公司。



Fortune 100及紐約證券交易所上市公司Honeywell International Inc. (股份代碼：HON)之能源解決方案業務分部。



行業概覽

公司

改善工程目標

技術原理

Siemens AG之能源分部。

SIEMENS

Armstrong International Inc.之能源管理解決方案業務。

可變頻率冷凍機、冷凍水泵及冷卻塔

以Hartman Loop技術控制冷凍機組設備，而不作集成優化



概括而言，節能業為中國新興行業。於十一•五規劃期內(二零零六年至二零一零年)，能源服務公司數目躍增五至八倍，大部分從事樓宇節能業務。然而，大部分國內市場對手發展尚未成熟，加上中國節能潛力龐大，故市場極為分散。

機遇及挑戰

EMC市場主要面對三項挑戰。

(1) 節能潛力

鑑於中國節能業迅速增長及政府鼓勵，中國能源效益正趕上已發展國家。長遠而言，節能市場潛力或會縮減，導致利潤減少或EMC業務達致收支平衡所需期間拉長。

(2) 客戶信譽及付款能力

信譽較低之客戶或會借故延遲或拒絕向EMC公司付款，在中國並非罕見。客戶公司如業績欠佳，亦或會影響其付款能力。EMC公司甚或可能因客戶破產而未能於EMC合約期內收回所有付款。

(3) 產品質素

倘產品出現故障，可能會嚴重影響客戶之日常運作，因而引致EMC合約之大額罰款。EMC市場公司必須時刻保持高產品質素。

入行／退出屏障

根據弗若斯特沙利文報告，中國冷凍機組EMC市場之入行屏障如下：

資金

由於冷凍機組解決方案市場公司須預先就優化設備付款，故需要大額資金以支持其EMC業務模式持續運作。

政府規管

政府規管或會引致非法競爭及形成法定壟斷。執照及許可證規定或會增加進入市場所需投資，因而形成入行屏障。

客戶長期支持

客戶長期支持可為冷凍機組EMC市場公司與客戶之間建立信任及利好合作關係，有助EMC市場公司深入瞭解設備運作狀況。

研究及開發

開發冷凍EMC解決方案需要預先作出大量技術投資，妨礙有意加入市場之公司。

未來商機及挑戰

中國共產黨第十七屆中央委員會於二零一零年十月十八日結束之第五次全體會議上所採納十二·五規劃鼓勵更趨以人為本之發展以及為中國制定全面、均衡及可持續發展之計劃，將經濟發展之重心由數量轉移至質量。中國政府現正加快發展現代能源行業，將(其中包括)能源管理列為基本國家政策之一。

中國將繼續進行多項重點節能項目，包括興建節能樓宇。中國政府支持重點節能項目，並鼓勵廣泛應用高效節能產品。中國將繼續大力推動興建能減省能源及土地耗用之樓宇，並積極推動現有樓宇之節能翻新工程。

中國已加大力度改革其能源管理系統、改善其國家能源管理系統及決策機制，並加強統一規劃國家部門及地方政府間之協調，以及整頓國家整體規劃及能源發展之宏觀監控，集中更改職能、整理關係、優化設定及提高效率，以達致一個適當地統一控制、

行業概覽

理性地分配工作、科學地決策及順暢地運作及有效地監督之管理系統。中國政府已進一步重整政府職能，優先指導處理政策措施及更重視信息服務，並已深化改革能源投資系統，以及建立及改善投資規管及監控制度。

儘管此等中央政府工作，中國急速發展仍存在若干隱憂，預示須下功夫減低能源密集度及能源效益受到考驗。根據中國國家統計局於二零一一年二月二十八日發放之上五年預算規劃官方進程報告，國家能源密集度已自二零零五年水平降低19.1%，接近五年前所定下20%目標。儘管如此，總耗能量仍持續上升。

根據上述數據及預測，益浩集團之管理層相信需求(特別是中國)將持續長遠利好增長前景，且市場發展具備可觀潛力。

(I) 規管節能業之主要法律、法規及政策

根據於一九九七年十一月一日中國第八屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議上採納並於二零零七年十月二十八日修訂之《中華人民共和國節約能源法》，節約能源即指在由生產至耗用能源每個階段，透過收緊對能源使用之監控及採納技術上可行、經濟上合理及環境及社區接納措施，減低耗能量、能源流失及污染物排放，並防止浪費能源，以有效及合理使用能源。國家鼓勵及支持節約能源科學及技術之研究及開發、示範及普及化，以及推動節約能源之技術發明及改良。按照合理使用能源之原則，使用能源之單位須改善節約能源之管理，制定及實行節約能源之計劃及技術措施，以減低能源消耗。國家鼓勵使用節能設備及新牆身物料等建材，安裝及使用應用太陽能以及其他可再生能源資源之系統興建新樓宇以及翻新現有樓宇之節能設施。

根據國務院所頒佈並於二零零六年八月八日生效之《國務院關於加強節能工作的決定(國法(2006) 28號)》，國家鼓勵開發節能服務系統。有關政府部門應加快建立節能服務系統指引之研究及施行工作，並鼓勵各節能技術服務機構更改其管理系統、創新方案、擴大範疇、改善服務能力及提高服務水平。合同能源管理應予加快實行及應推廣企業應用節能技術。

根據國務院所頒佈並於二零零七年五月二十三日生效之《國務院關於印發節能減排綜合性工作方案的通知(國法(2007) 15號)》，國家將加快成立節能技術服務系統及開發節能服務市場，並將加快推動合同能源管理。

根據《國務院辦公廳轉發發展改革委等部門關於加快推行合同能源管理促進節能服務產業發展意見的通知(國辦法(2010) 25號)》，國家將加快推行合同能源管理，及透過提供更多鼓勵金及就節能產業採納合適支持性稅務政策以發展節能產業。

根據於一九九八年九月二十二日採納並於二零零九年四月二十三日修訂之《上海市節約能源條例》，上海市鼓勵節能機構、產業組織及其他節能設計、生產及銷售單位推廣節能產品，及指引用戶正確使用節能產品，以促進合理能源耗用。上海市亦推廣單位及個體採納節能技術及使用節能產品，以提升能源耗用效益。就興建新樓宇及翻

新現有樓宇將鼓勵使用節能設備及新牆身物料等建材，以善用可再生能源。上海市政府亦將因應經濟及社會發展提撥特備金支持節能，有關特備金將主要用於創新及提升節能技術、支持合同能源管理以及作為節能之獎勵。

日滔貿易已取得上海市合同能源管理指導委員會辦公室頒發之「上海市節能服務機構」認證。

(II) 其他相關法律及法規

根據於二零零二年六月二十九日中國第九屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議上採納並於二零零九年八月二十七日修訂之《中華人民共和國安全生產法》，任何企業如未安裝足夠設施或設備以確保安全生產，則不得進行生產及營商活動。企業必須向僱員提供生產安全教育及培訓課程。安全設施及設備之設計、生產、安裝、使用、檢測及維護必須符合適用國家或行業標準。此外，保護工人之設施及設備必須符合國家或行業標準，且企業必須監督及教育其僱員按照指定條例使用有關設施及設備。

根據於一九九三年二月二十二日中國第七屆全國人民代表大會常務委員會第三十次會議上採納並於二零零零年七月八日修訂之《中華人民共和國產品品質法》，生產商須對其所製造產品之品質負責。產品品質須符合若干規定，包括必須不存在任何威脅人或財產安全之不合理危險。銷售商必須負責維修、替換或退貨及在若干情況下就最終用戶或消費者所承受損害作出賠償。倘因產品瑕疵而對人身或財產造成損害，則受害者可向生產商或銷售商索償。倘有關責任歸於生產商，而銷售商已作出賠償，則銷售商有權向生產商索償其損失。倘責任歸於銷售商，而生產商已作出有關賠償，則生產商有權就其損失索償。

根據於一九九七年十二月二十九日中國第八屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議上採納並於一九九八年五月一日生效之《中華人民共和國價格法》，本法適用於中國境內發生之一切價格行為，而所有商品及服務價格(本法所規定須採納政府定價或指導價者(如與國民經濟發展和人民生活關係重大之極少數商品或重要的公益性服務價格)除外)均須實行市場調節價，由經營者依照本法自主制定。經營者根據生產經營成本或市場供求狀況釐定價格。經營者不得相互串通以操縱市場價格，損害

監管概覽

其他經營者及消費者之合法權益；或利用虛假或使人誤解的價格手段，誘騙消費者或者其他經營者與其進行交易，以及違反法律與法規之規定牟取暴利。違反本法可遭處罰，包括責令停業整頓、沒收違法所得及處以違法所得若干倍數之罰款。

益浩集團僅從事提供UPPC節能服務之產業，不會產生任何環境污染，故毋須就環保獲取任何額外批文或許可，亦無任何有關環保之適用法律或監管風險。

風險因素

股東就股東特別大會之表決作出決定前，務請仔細考慮本通函所載所有資料，特別是下列有關經擴大集團之風險因素及其他資料，包括附錄二及附錄五分別所載益浩集團之綜合財務報表及隨附附註以及經擴大集團之未經審核備考財務資料。倘任何下述可能發生之事件發生，經擴大集團之業務、財務狀況或經營業績或會受到重大不利影響，而股份市價或會大幅下跌。

董事已識別下列有關投資於益浩集團及其業務之風險。

有關經擴大集團業務之風險

經擴大集團之新業務分部

收購事項構成本集團之新業務分部。有關新業務或會令本集團須就包括但不限於行政、財務及經營方面面對重大挑戰。由於本公司於新業務並無豐富經驗，故難以確定可自新業務取得任何回報或利益之時間及金額。倘本公司擬開發之該項新業務日後未能按計劃進行，本公司或不能收回所投入資金及資源，並因而對本公司之財務狀況造成不利影響。

透過聘用七名益浩集團主要員工，本公司已保障其免受部分風險，有關詳情請參閱「有關益浩集團之資料」項下「益浩集團之主要僱員」一段。

益浩集團之有限經營往績及過去業績不一定反映其未來表現

於評估益浩集團之業務及未來前景時，僅取得有限之益浩過往資料。益浩集團僅自二零零七年年底開始營運。因此，益浩集團之過往經營業績未必可作為評估其業務潛力、財務表現及未來前景之有意義基礎。特別是，經擴大集團日後之成功將需要(其中包括)擴大客戶基礎至新興市場、繼續加強其生產符合商業效益之創新節能產品之能力，以及維持或改善其營運邊際利潤及成本效益。為維持未來增長，益浩集團須有效實行其業務計劃，維持具活力的員工團隊及有效管理成本，並及時推行適當監控及報告系統。考慮益浩集團之業務及前景時，須計及其作為一家經營時間較短之公司，於競爭激烈之行業營運業務以及在急速增長之市場開發及生產新產品所面對之風險及挑戰。無法確保日後益浩集團之業務將急速增長。

風險因素

儘管如此，根據本公司所委聘專家弗若斯特沙利文於其報告中編製之市場需求數據，預料市場將急速增長，且有待開發。未來增長很大程度上取決於市場推廣力度、能否取得充足財務資源以及益浩集團產品相對於市場內其他產品之節能能力。

經擴大集團可能需要因應市場需求及政府規例之變動而投放資源於設計及生產設備及系統

為持續改善能源管理系統及開發新產品及功能以應付客戶之需要，必須就改善軟件功能持續進行研發工作，並推出新產品以滿足現有客戶及新客戶之需要。倘經擴大集團未能提高其研發能力以改善現有產品或開發新產品以應付客戶不斷轉變之需要，或倘經擴大集團未能緊貼最新技術發展，則或會被其競爭對手超前，因而對經擴大集團之經營業績及未來發展造成不利影響。

經擴大集團亦面對影響其產品及經營成本之各項政府規例所限，並必須遵守有關規例。規例及條例不時之變動或實施有關規例及條例時，經擴大集團須盡力及投放更多資源以及採取其他程序以符合該等規例及條例。然而，無法保證經擴大集團將成功進行任何研發工作，或於預計時間內完成有關項目。倘經擴大集團不能因應市場需求及政府規例及時開發及推出新產品，則其競爭地位、銷售淨額及毛利率均可能受到重大不利影響。

益浩集團深明改良及開發產品之重要性。益浩集團聘有六名研發專家，部分於清華大學、浙江大學及同濟大學取得博士或碩士學位，在彼等之支援下，益浩集團有信心可超前其他對手，並搶先其潛在競爭對手推出新產品／型號。

經擴大集團或未能成功實行未來計劃

為配合其業務之潛在增長，經擴大集團須不斷改良其營運及財務系統、程序及監控、增加生產力及產出量，以及擴大、培訓及管理其與日俱增之員工基礎。此外，經擴大集團之管理層須維持或改善與其客戶、供應商及其他第三方之關係。無法確保經擴大集團之現有及計劃業務、員工、系統及內部程序及監控將足以支援其未來增長。

風險因素

由於上述風險及本節所論述其他風險大部分不受經擴大集團控制，其經營業績或出現波動，且經擴大集團或不能就其業務及收益實行未來計劃、減低成本、維持競爭能力或改善盈利能力。經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及未來前景均會因此而受不利影響。

經擴大集團或受產品責任索償之不利影響

經擴大集團之能源管理系統一般連同一至五年技術性故障保養出售。因此，經擴大集團須承受售出產品並確認收益後一段較長時間之大量保養索償風險。經擴大集團管理層在釐定產品發生故障之可能性時考慮多項因素，包括評估經擴大集團之品質監控、技術分析、可資比較公司之行業資料以及其本身之經驗。

此外，由於經擴大集團向第三方購入若干部件，並用於其能源管理系統，經擴大集團不能保證此等部件之品質符合經擴大集團之品質標準。

因此，倘有關部件之品質未能符合經擴大集團之品質標準，導致有關產品未能達到特定成效，或被指稱導致財物損壞、身體損傷或死亡，則經擴大集團須面對產品責任索償之內在風險。產品失靈及相關不利報導可能有損經擴大集團之市場聲譽並導致銷售額下跌。

倘經擴大集團之產品責任保險不能保障其承擔之責任，或倘有關責任導致經擴大集團日後須繳付較高保費，則其財務狀況及業績將受到不利影響。

此外，經擴大集團面對產品責任之成功索償可能會導致重大財政損害，其或須作出巨額付款並產生巨額法律費用。即使有關判決令索償人未能成功就產品責任索償，經擴大集團亦可能就有關索償作出抗辯而產生巨額法律費用。

為盡量減低益浩集團可能面對之產品責任風險，益浩集團之政策為向信譽良好之生產商採購符合行業標準之部件，而該等生產商須負責保養及維修有關部件。

有關知識產權之風險

經擴大集團之業務依賴使用各項知識產權。經擴大集團依賴專利權、商業機密、版權及其他合約限制等措施保障其知識產權。儘管如此，經擴大集團無法肯定所採取或將會採取以保障其知識產權之有關程序可為經擴大集團之專有權利提供足夠保障。特別是，第三方可能侵犯或挪用經擴大集團之專有技術或其他知識產權，因而對經擴

風險因素

大集團之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。此外，經擴大集團或須為執行其知識產權，保護其商業機密或釐定其他人士專有權利之效力及範圍而進行訴訟。

經擴大集團之成功很大程度取決於其在並無侵犯第三方知識產權之情況下使用及開發其技術之能力。經擴大集團不少現時或潛在競爭者擁有重大資源，並大量投資於帶來競爭之科技，彼等或會擁有或取得專利權，對經擴大集團於中國製造、使用或出售其系統構成防範、限制或干擾。

經擴大集團或會遭其他人士就經擴大集團不正當使用及侵犯彼等之知識產權提出索償。有關能專利權索償之有效性及範圍涉及複雜、科學性、法律及數據問題及分析，故存在重大不明確性。

此外，任何經擴大集團可能涉及之該等訴訟或法律程序之不利判決，足以導致其須(i)支付損害賠償；(ii)向第三方取得特許權；(iii)支付持續專利費；(iv)重新設計經擴大集團之產品；或(v)受禁令限制，該等事項均會妨礙經擴大集團進行部分或全部業務，導致其客戶或潛在客戶推遲或限制購買或使用經擴大集團之系統，或會對經擴大集團之財政狀況及經營業績構成重大不利影響。

此外，經擴大集團並無就訴訟成本購買保險，倘無法由其他人士支付有關訴訟所產生成本，經擴大集團將須承擔一切開支。上述任何事宜或會對經擴大集團之業務、財政狀況及經營業績構成重大不利影響。

不論結果如何，解決任何訴訟皆可能損耗大量時間及金錢，並分散管理層之專注力。任何該等訴訟之不利判決將有損其知識產權，或會對經擴大集團之業務、未來前景及聲譽構成損害。

經擴大集團倚賴分包商及OEM進行大部分UPPC系統安裝及生產工序，分包商及OEM一旦出現任何重大阻礙，將對經營業績構成重大不利影響

經擴大集團旗下業務倚賴分包商及OEM之穩定表現及貢獻。倘若分包商及OEM未能妥為履行其職責或無法適時供應產品，將嚴重影響經擴大集團付運UPPC系統之能力。概無法保證經擴大集團將不會於日後面對分包商及OEM任何重大阻礙。倘出現任何該等阻礙，經擴大集團或未能及時覓得適當替代人選，繼而可能對經擴大集團之經營業績構成重大不利影響。

風險因素

經擴大集團業務很大程度依賴其主要職員之持續努力

經擴大集團未來能否成功很大程度取決於益浩集團若干現任董事及高級管理層是否繼續留任。尤其益浩集團相當倚重董事及高級管理層成員，包括王豪源先生、吳剛先生、陳凡先生、王飛先生、顧道金博士及陳國金博士。倘彼等任何人士離開益浩集團，益浩集團未必能立即或能夠另覓合適或合資格人士作替任人選，因此，或會因招聘及留聘新董事及高級管理層成員產生額外支出，特別是聘用該等於中國能源管理系統行業擁有與現任董事及高級管理層成員類似之豐富經驗之人士，因而對管理及業務增長構成不利影響。該等董事及高級管理層成員將各自與經擴大集團訂立聘用合約，當中載有保密及不競爭條文。

此外，由於益浩集團預期將繼續擴展營運及開發新技術，其將需要持續吸納及留聘具有經驗之管理層及主要研發人員。特別是益浩集團須與其他節能公司、大學及研究機構爭相吸納及留聘合資格研發人員。無法保證益浩集團可於未來一直留聘或聘用合資格管理及研發人員。倘經擴大集團於聘用或留聘具競爭力之人員以管理業務運作以及推廣及銷售其系統時遇上困難，其財政狀況及經營業績或會受到不利影響。

經擴大集團或會承受客戶延遲付款及／或失責之風險

據賣方所述，除新客戶或並無經引證信貸記錄之客戶外，益浩集團一般給予其客戶最多自其節能冷凍設施完成安裝日期起計三十天之信貸期。無法保證經擴大集團之客戶將如期或全數履行彼等之付款責任，或經擴大集團之貿易應收款平均週轉日數不會增加。倘經擴大集團客戶無力償還或無力即時償還結欠經擴大集團之款項，或會對經擴大集團之財務表現及經營現金流量構成不利影響，因而對經擴大集團之業務、財政狀況及經營業績構成重大不利影響。

經擴大集團依賴之基建及建築項目或會受近期全球金融危機之不利影響

經擴大集團對能源管理系統之需求取決於其所經營市場內之建築項目多寡及服務需求。任何影響經擴大集團進行業務之市場或行業之經濟衰退期很可能會對其業務構成不利影響。經擴大集團參與之項目大多施工期較長，而經擴大集團之作用主要於建築工程後期方開始產生。經濟趨勢之影響或會於經濟週期開始後較長時間方會對經擴大集團構成影響。

風險因素

未能預測現時衰退之嚴重性或時期。相信目前經濟狀況因持續衰退而產生之不明朗因素，反映經擴大集團多名客戶可能押後產生支出，而信貸市場則依然對工商業發展之資金需要閉門不納。經擴大集團營運之行業及市場一直及將繼續受該等整體宏觀經濟衰退所影響。現時之衰退導致經擴大集團所處市場及行業對項目之需求下跌，可能令割價競爭情況更加激烈，以及收益及溢利減少。現時之衰退亦可能導致經擴大集團之賣家、分包商、發展商及總承包商之經濟狀況更加不穩定，從而增加經擴大集團承受更大負債以及收益及溢利減少之風險。倘經擴大集團之賣家、分包商、發展商或總承包商之業務因全球金融危機而收縮，並對經擴大集團產品之需求構成影響，經擴大集團之業務、財政狀況及經營業績或會受到不利影響。

有關行業之風險

經擴大集團經營業務之行業存在激烈競爭

能源管理系統市場競爭激烈。經擴大集團之競爭對手包括跨國企業，其擁有之資源較經擴大集團更為雄厚，同時亦須面對本地及國外市場新參與者。經擴大集團之競爭對手有可能先於經擴大集團開發及推出新產品，或提供更具吸引力定價、經改良或更優質產品及系統。

儘管如此，中國能源管理系統市場甚為分散，而經擴大集團須面對有關產品之本地及國外供應商所帶來之激烈競爭。因此，無法確保經擴大集團日後可保持其作為有關產品供應商之領導地位。儘管經擴大集團管理層相信，經擴大集團根基鞏固之生產及分銷能力，可讓經擴大集團成為首屈一指之能源管理系統供應商，惟無法確保經擴大集團在與其現有及未來對手競爭上可取得成功。

市場需求波動或影響對經擴大集團產品之需求

經擴大集團所在行業內各公司之盈利能力乃取決於行業內客戶之表現及業務。經擴大集團之收益主要來自向中國工商業樓宇銷售產品。對經擴大集團產品之需求取決於工商業樓宇就節能所作資本開支，而有關資本開支則很大程度上取決於房地產之市場需求。市場需求持續下跌可能直接或間接減低對經擴大集團之冷凍機組節能系統之需求，並對經擴大集團之業務、財政狀況及經營業績造成不利影響。

有關中國之風險

中國之經濟、政治及社會狀況之變動

中國經濟在結構、政府干預、發展水平、增長速度、資本再投資、資源分配、通脹率及收支平衡等各方面有別於經濟合作與發展組織之大多數成員國家。儘管國有企業仍佔中國工業生產量之很大部分，惟整體而言，中國政府已透過實施國家計劃及其他措施減低對經濟之直接控制。資源分配、生產、定價及管理等方面的自由及自主程度逐漸放寬，並逐漸重視「市場經濟」及企業改革。中國已推行有限定價改革，導致若干商品主要由市場決定價格。大部分改革均無先例可援，又或屬於試驗性質，日後可能須視乎試驗之結果而作出修訂、變更或廢除。無法確定中國政府會否繼續奉行經濟改革政策。於此等情況下，經擴大集團或未能受惠於中國政府所推行之經濟改革措施。

中國政治、經濟及社會狀況或相關政府政策轉變，例如法例及規例或其詮釋之修訂、有關控制通脹措施之變動、稅率或徵稅方式改動、貨幣兌換限制增加及新增進口限制等均可能對經擴大集團之業務及財務業績造成不利影響。此外，中國大部分經濟活動由出口所帶動，因此受到中國主要貿易夥伴之經濟發展及其他由出口帶動之經濟所影響。

中國法律體制之不明朗因素或會限制經擴大集團可獲得之法律保障

中國法律體制以中國憲法為基礎，由成文法、規例、通告及指令組成。此外，中國法例及規例之詮釋、實施及執行可援引之先例有限，且先例於中國法院並無約束力。中國政府目前仍在發展全面的商業法律體系，並已採取若干程序以推出有關外商投資、公司架構及管治、商務、稅務及貿易等經濟事務之法例及規例。然而，基於此等法例及規例之無約束力性質，其詮釋及執行涉及若干不明朗因素，且有關爭議之裁決結果未必如其他較成熟的司法權區一樣前後貫徹或可以預料。

有關不明朗因素可能限制本集團可獲得之法律保障。

風險因素

有關本通函之風險

本通函所載前瞻性陳述不一定準確

本通函載有若干有關益浩集團之前瞻性陳述及資料，乃按益浩集團管理層及賣方之想法以及彼等所作出假設及現時所得資料作出。於本通函內，此等用詞包括「預料」、「估計」、「可能」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「或會」、「應」、「計劃」、「將」、「將會」、「相信」或其他類似用詞。此等陳述反映益浩集團現時之預期。此等陳述受多項風險及不明確因素所限，包括但不限於經濟及政治環境之變動。鑑於有關內在風險及不明確因素，並無保證本文件所述前瞻性陳述將會實質發生。

除上市規則規定者外，益浩集團之董事無意基於出現新資訊、未來事件或其他情況而公開更新或修訂本通函所載前瞻性陳述。鑑於此等及其他風險、不明確因素及假設，本通函所論述前瞻性事件及情況可能不會按益浩集團董事預期方式發生，或不會發生。因此，股東不應過分依重任何前瞻性資料。本通函所載所有前瞻性陳述均受本提示聲明限制。

有關經濟及行業之若干數據及資料之可靠性

本通函所載有關經濟及行業之數據、行業數據及其他資料乃取自多份以不同政府機關所提供資料編製之政府官方刊物。儘管董事會相信該等資料及數據來源為有關資料及數據之適當來源，並已合理審慎節錄及轉載有關資料及數據，且並無理由相信該等資料及數據虛假或有所誤導，或任何事實被隱瞞以致該等資料及數據虛假或有所誤導，惟無法就該等資料及數據之準確性或完整性作出保證。本公司、其相關董事、代理或顧問概無編製或獨立核實該等直接或間接取自政府官方來源之資料之準確性或完整性。有關經濟及行業取自政府官方來源之數據、行業數據或其他資料不一定與自其他來源所得其他資料一致，故不應過分依重。由於收集方法可能存在問題、公開資料之間之差異、市場慣例不同或其他問題，取自政府官方來源有關經濟及行業之數據、行業數據或其他資料可能不準確，或無法與自其他來源所得出數據相比較。務請審慎考慮應否依重該等有關經濟及行業之數據、預測行業數據及其他資料或其重要性。

財務摘要

以下為本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之財務資料摘要，乃摘錄自本公司相關年報及中期報告。

業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	<u>18,850</u>	<u>3,845</u>	<u>7,553</u>
除稅前(虧損)/溢利	(35,395)	3,423	(1,380)
稅項	<u>1,668</u>	<u>(39)</u>	<u>(85)</u>
本年度(虧損)/溢利	<u>(33,727)</u>	<u>3,384</u>	<u>(1,465)</u>

以下人士應佔本年度(虧損)/溢利：

本公司股權持有人	(33,727)	3,384	(1,465)
少數股東權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(33,727)</u>	<u>3,384</u>	<u>(1,465)</u>

資產與負債

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產總值	397,128	232,436	230,364
負債總額	<u>(2,771)</u>	<u>(1,347)</u>	<u>(1,784)</u>
股東資金	<u>394,357</u>	<u>231,089</u>	<u>228,580</u>

以下為本集團之經審核財務報表，乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報第35至85頁。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	5(a)	<u>18,850</u>	<u>3,845</u>
利息收入		18,850	3,815
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產公平價值變動			
— 指定透過損益賬按公平價值處理		—	12,614
— 持作買賣		(44,621)	(2,682)
可供出售投資之已變現收益		—	1,574
股息收入		—	30
其他收入	5(b)	1,644	98
經營開支		(11,197)	(12,026)
交易賬戶之利息開支		(624)	—
出售附屬公司之收益		<u>553</u>	<u>—</u>
除稅前(虧損)溢利	7	(35,395)	3,423
稅項	8	<u>1,668</u>	<u>(39)</u>
本年度(虧損)溢利		<u>(33,727)</u>	<u>3,384</u>
其他全面收益(開支)			
可供出售投資之公平價值變動		10,320	699
有關可供出售投資之公平價值變動之遞延稅項		(1,703)	—
出售可供出售投資時對損益賬作出重新分類調整		<u>—</u>	<u>(1,574)</u>
本年度其他全面收益(開支)		<u>8,617</u>	<u>(875)</u>
本年度全面(開支)收益總額		<u>(25,110)</u>	<u>2,509</u>
本公司股權持有人應佔本年度(虧損)溢利		<u>(33,727)</u>	<u>3,384</u>
本公司擁有人應佔全面(開支)收益總額		<u>(25,110)</u>	<u>2,509</u>
		港仙	港仙 (經重列)
每股(虧損)／盈利			
基本	12	(1.18)	0.12
攤薄		<u>(1.18)</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
設備	13	134	184
按揭貸款	14	128,295	68,268
應收貸款	18	64,000	—
可供出售投資	17	16,680	—
		<u>209,109</u>	<u>68,452</u>
流動資產			
按揭貸款	14	1,245	1,562
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	16	28,243	109,941
應收貸款	18	60,000	10,000
預付款項、存款及其他應收款項		21,476	19,350
可退回稅項		—	127
銀行結餘	19	77,055	23,004
		<u>188,019</u>	<u>163,984</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		2,769	1,347
應付稅項		2	—
		<u>2,771</u>	<u>1,347</u>
流動資產淨值		<u>185,248</u>	<u>162,637</u>
		<u>394,357</u>	<u>231,089</u>
股本及儲備			
股本	20	399,470	225,000
儲備		(5,113)	6,089
		<u>394,357</u>	<u>231,089</u>

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
設備	13	134	183
按揭貸款	14	16	84
附屬公司欠款	27	191,000	65,000
於附屬公司之投資	26	152	152
		<u>191,302</u>	<u>65,419</u>
流動資產			
按揭貸款	14	62	59
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	16	—	45,520
附屬公司欠款	27	116,817	77,910
應收貸款	18	—	10,000
預付款項、存款及其他應收款項		15,399	18,739
銀行結餘	19	72,972	20,574
		<u>205,250</u>	<u>172,802</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		2,741	1,289
應付附屬公司款項	28	113	—
		<u>2,854</u>	<u>1,289</u>
流動資產淨值		<u>202,396</u>	<u>171,513</u>
		<u>393,698</u>	<u>236,932</u>
股本及儲備			
股本	20	399,470	225,000
儲備	23	(5,772)	11,932
		<u>393,698</u>	<u>236,932</u>

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 債券 千港元	可換股 債券 選擇權 千港元	認股權證 千港元	投資重估 儲備 千港元	(累計 虧損)/ 保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零九年 一月一日	225,000	—	—	—	—	875	2,705	228,580
可供出售投資之 公平價值變動	—	—	—	—	—	699	—	699
出售可供出售投資時 轉撥至損益賬	—	—	—	—	—	(1,574)	—	(1,574)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	3,384	3,384
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	(875)	3,384	2,509
於二零一零年 一月一日	225,000	—	—	—	—	—	6,089	231,089
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(33,727)	(33,727)
可供出售投資之 公平價值變動	—	—	—	—	—	10,320	—	10,320
有關可供出售投資之 公平價值變動之 遞延稅項	—	—	—	—	—	(1,703)	—	(1,703)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	8,617	(33,727)	(25,110)
發行普通股及可換股 債券選擇權 (附註20b)	56,250	—	—	51,763	—	—	(51,763)	56,250
發行可換股債券 (附註21)	—	—	10,277	(5,498)	—	—	—	4,779
兌換可換股債券時 發行股份(附註21)	4,720	5,429	(10,149)	—	—	—	—	—
發行認股權證(附註22)	—	—	—	—	5,620	—	—	5,620
以配售發行普通股 (附註20c)	113,500	11,350	—	—	—	—	—	124,850
發行股份應佔交易 成本	—	(3,121)	—	—	—	—	—	(3,121)
於二零一零年 十二月三十一日	399,470	13,658	128	46,265	5,620	8,617	(79,401)	394,357

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
	附註	
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(35,395)	3,423
調整項目：		
股息收入	—	(30)
利息開支	624	—
折舊	76	52
股份發行開支	2,420	—
撥回按揭貸款減值撥備	(123)	(52)
可供出售投資之已變現收益	—	(1,574)
出售附屬公司之收益	(553)	—
營運資金變動前之經營現金流量	(32,951)	1,819
按揭貸款增加	(59,587)	(59,770)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產減少(增加)	72,525	(69,685)
應收貸款增加	(114,000)	(10,000)
預付款項、存款及其他應收款項減少(增加)	7,574	(1,050)
其他應付賬款及應計費用增加(減少)	1,458	(352)
	(124,981)	(139,038)
已收股息	—	30
已付利息	(624)	—
所得稅退款(已付所得稅)	94	(251)
經營業務所用之現金流量淨額	(125,511)	(139,259)
投資業務產生之現金		
購置設備	(26)	(122)
購買可供出售投資	(6,360)	—
可供出售投資之本金償還	—	6,423
出售可供出售投資所得銷售款項淨額	—	33,455
出售附屬公司所得款項淨額	30	—
投資業務(所用)產生之現金流量淨額	(6,396)	39,756

	二零一零年 附註 千港元	二零零九年 千港元
融資業務產生之現金		
發行股份及可換股債券選擇權所得款項	56,250	—
以配售發行股份所得款項	124,850	—
發行可換股債券所得款項	4,779	—
發行認股權證所得款項	5,620	—
股份發行成本	(5,541)	—
	<u>185,958</u>	<u>—</u>
融資業務產生之現金流量淨額		
	<u>185,958</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物增加(減少)	54,051	(99,503)
於一月一日之現金及現金等價物	23,004	122,507
	<u>77,055</u>	<u>23,004</u>
於十二月三十一日之現金及現金等價物		
銀行結餘	<u>77,055</u>	<u>23,004</u>

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港灣仔駱克道333號中國網絡中心35樓3501室。本綜合財務報表以港元，即本公司之功能貨幣列值。本公司及其附屬公司之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資及其他相關服務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用下若干由香港會計師公會頒佈並於二零一零年財政年度底強制性生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報賬目及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂、修訂及經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露一轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號（經二零零九年修訂）	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求預付款 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具（於二零零九年十一月頒佈）引進金融資產分類與計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具（於二零一零年十一月修訂）加入有關金融負債及取消確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平價值計量。

就金融負債而言，主要變動乃與指定為按公平價值計入損益的金融負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平價值計入損益的金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈報該負債信貸風險變動的影響會產生或

增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致其公平價值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平價值計入損益的金融負債的全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，准予提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表中獲採納，及董事現正評估潛在影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港《公司條例》所規定之適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平價值計量除外，有關詳情見下文載列之會計政策之解釋。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司(或其附屬公司)控制的企業之財務報表。控制是本公司對一家企業財務和經營政策有控制權並從其經營活動中獲得收益。

於年內所收購或出售之附屬公司之業績乃自收購生效日期起及至出售日期(倘適合)為止載入綜合全面收益表。

如有必要，對附屬公司之財務報表作出調整，以使得彼等之會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支均於編製綜合財務報表時對銷。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益乃按成本值減任何已識別減值虧損列於本公司財務狀況表。本公司按本年度已收及應收股息之基準把附屬公司之業績入賬。

收益確認

收益按已收及應收代價之公平價值計量。當經濟利益極有可能歸本集團所有及當收益能可靠地計算時方被確認，所按基準如下：

- (i) 金融資產(包括分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產及可供出售投資)之利息收入按時間基準，並參照未償還本金及可適用之實際利率累計；
- (ii) 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之交易，於有關合約票據交換時之交易日確認；
- (iii) 投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立時確認；及
- (iv) 顧問服務收入於提供服務時確認。

設備

設備乃按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

貶值乃以直線法重新確認以抵銷設備成本減其於估計可使用年期的殘值。估計可使用年期、殘值及折舊方法乃於各報告期末審閱，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認該資產時產生之任何收益或虧損(以所得銷售款項與該資產之賬面值之差額釐定)乃於損益賬內確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期通行之匯率以各自功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)予以記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣款項乃按當日通行之匯率予以重新換算。以外幣列值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值日期通行之匯率予以重新換算。以外幣列值按歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間內在損益賬內予以確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額計入本期間之損益賬，惟重新換算直接於其他全面收益內予以確認盈虧之非貨幣項目所產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內予以確認。

退休福利成本

強制性公積金計劃供款於僱員就提供服務而使其享有供款時列作開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所列溢利不同，此乃由於前者不包括其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團及本公司之本期稅項負債乃按已於報告期末實施或實質上實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額按可能出現可供動用之該等可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則不會確認有關資產及負債。

與附屬公司的投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時差額之撥回而暫時差額於可見將來應不會撥回之情況則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行檢討，並在於將來不大可能有足夠應課稅溢利可供回收全部或部分資產之情況下予以扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據之稅率(及稅法)乃於報告期末已頒佈或已動議頒佈。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值之稅務後果。遞延稅項於損益中確認，惟倘遞延稅項有關之事項在其他全面收益或直接於股本權益中被確認之情況下，遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中各自地被確認。

非金融資產之減值

於各報告期末，本集團檢討其非金融資產之賬面值，以釐定是否有跡象表明該等資產是否已遭受減值虧損。倘出現任何減值跡象，則會估計資產之可回收金額，以釐定減值虧損程度(如有)。倘若一項資產之可回收款額估計少於其賬面值，則該項資產之賬面值予以減少至其可回收款額。減值虧損作為一項開支即時予以確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值予以增加至其可收回面值之經修訂估計，惟已增加之賬面值不得超過倘若於過往年度並無就該項資產確認減值虧損原應有之賬面值。減值虧損之撥回即時作為收入予以確認。

金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平價值，或從金融資產或金融負債之公平價值扣除(如適用)。收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團及本公司之金融資產分類為以下三個類別之一，包括透過損益賬按公平價值處理之金融資產(「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」)、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售之金融資產是指按照市場規條或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融資產之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為按金融資產之預期可使用年期或(倘適用)初步確認賬面淨值的較短期間直接貼現估計未來現金收入(包括於各個時間點所支付或收取之構成實際利率組成部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

收入乃按實際利率基準確認。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

本集團及本公司透過損益賬按公平價值處理之金融資產包括持有作買賣之金融資產及於初步確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產將歸類為持作買賣金融資產：

- 購入金融資產主要是為於不久將來銷售；或
- 金融資產構成本集團合併管理之金融工具之確定組合之一部分及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，則持作買賣之金融資產以外之金融資產，可於初步確認時被指定為透過損益賬按公平價值處理：

- 有關指定撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平價值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產乃按公平價值呈列，而公平價值之變動直接於產生期間之損益賬內予以確認。於損益賬內確認之盈利或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價並具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括按揭貸款、應收貸款、附屬公司欠款、其他應收款項及銀行結餘)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為並非被指定或分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收賬款或持至到期日投資之非衍生工具。本集團將基於若干上市股本證券之投資分類為可供出售金融資產。

於報告期末，可供出售金融資產乃按公平價值予以計量。公平價值變動乃於其他全面收益內予以確認並於投資重估儲備中累計，除非金融資產被出售或被釐定為出現減值，屆時，原先於投資重估儲備中累計之累積盈利或虧損將重新分類至損益賬(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

金融資產之減值

金融資產(透過損益賬按公平價值處理之金融資產除外)於各個報告期末予以評估減值跡象。倘若客觀證據表明因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量已出現減值，則金融資產予以減值。

就可供銷售股本工具而言，投資公平價值大幅或長時間低於其成本被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方之重大財務困難；或
- 違反合約，利息或本金付款之違約或違法行為；或
- 借款人將有可能進入破產或財務重組；或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產(例如按揭貸款及應收貸款)而言，被評估不按個別基準予以減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括本集團過去收取付款之經驗及拖欠還款記錄。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，當有客觀證據證明資產出現減值時，減值虧損於損益賬內予以確認，並按資產之賬面值與按原有實際利率予以貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

除按揭貸款及應收貸款之賬面值乃按透過使用撥備賬目予以削減外，就所有金融資產而言，金融資產之賬面值按減值虧損直接予以扣減。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內予以確認。倘若按揭貸款或應收貸款被視為無法收回，則針對撥備賬目予以撇銷。原先已撇銷之款項其後收回計入損益賬。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若於其後期間，減值虧損之款額減少，及減值能夠與減值虧損獲確認後發生之事件客觀地聯繫，則原先已確認之減值虧損透過損益賬予以撥回，惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘若減值並無獲確認原應有之攤銷成本除外。

可供出售股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益。減值虧損其後增加之公平價值會於其他全面收入直接確認，並於投資重估儲備累計。

金融負債及股本工具

金融負債及由集團實體發行之股本工具乃根據所訂立合約安排之本質及金融負債及股本工具之定義予以分類。

股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般被分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息開支之方法。實際利率為按金融負債之預期可使用年期或(倘適用)較短期間實際貼現估計未來現金付款之比率。

利息開支按實際利率基準予以確認。

其他金融負債

其他金融負債指其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量之其他應付賬款。

股本工具

本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本後予以記錄。

認購可換股債券選擇權及可換股債券

認購可換股債券的選擇權及可換股債券乃按選擇權及可換股債券的合約條款的基礎分類為股本工具。於初始確認時，認購可換股債券的選擇權公平價值使用期權定價模式釐定，並於計入股權中的「可換股債券選擇權」確認。選擇權獲行使時，「可換股債券選擇權」認購可換股債券的選擇權賬面值連同已收代價將轉至「可換股債券」。倘於屆滿日期認購可換股債券的選擇權仍然未獲行使，「可換股債券選擇權」之結餘將列作保留溢利。於認購可換股債券的選擇權獲兌換或屆滿時，並無於損益賬確認收益或虧損。

可換股債券的兌換選擇權獲行使時，「可換股債券」的結餘將轉至股本及股份溢價。

不再確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已轉讓金融資產之絕大部分風險及所有權回報時，金融資產不再予以確認。

於不再確認整體金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及直接於其他全面收益內確認之累積盈利或虧損之總和間之差額乃於損益賬內予以確認。

當有關合約所訂明之債務獲解除、註銷或屆滿時，金融負債不再予以確認。不再確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益賬內予以確認。

營業租約

經營租賃付款按直線法在租約期內確認為開支，惟另一系統基準為更具代表性之時間段除外，據此，租賃資產產生之經濟利益於該時間段內消耗。

倘取得之租賃獎勵用於訂立經營租賃，該等獎勵確認為負債。獎勵利益總額以直線法於租金支出作扣減項目確認，惟另一系統基準為更具代表性之時間段除外，據此，租賃資產產生之經濟利益於該時間段內消耗。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策(其於附註3內闡述)時，管理層須作出有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素。實際業績可能不同於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

稅項

於二零一零年十二月三十一日，有關10,320,000港元(二零零九年十二月三十一日：零)未動用稅務虧損之遞延稅項資產1,703,000港元(二零零九年十二月三十一日：零)已於本公司綜合財務狀況表確認。由於未來應課稅溢利來源之不可預測性，並無有關分別為62,676,000港元及32,190,000港元(二零零

九年十二月三十一日：56,812,000港元及50,597,000港元)之估計餘下未動用稅務虧損之遞延稅項資產已於本集團及本公司之財務狀況表內確認。倘若未來應課稅溢利實際高於預期，可能產生遞延稅項資產，該項確認將於確認發生之期間內在損益賬內確認。

按揭貸款及應收貸款減值撥備

本集團及本公司就按揭貸款及應收貸款估計產生之虧損作出減值撥備。按揭貸款撥備載於財務報表附註15。

於釐定個別減值撥備時，管理層考慮減值之客觀證據。當貸款出現減值時，會使用折算現金流量法評估個別減值撥備，以資產之賬面值及按原實際利率折算估計未來現金流量之現值之差額計量。撥備之數額亦受抵押品之價值所影響，而在若干情況下，抵押品價值可能需予以折讓，以確認強制出售或迅速套現之影響。

於釐定整體減值撥備時，管理層使用根據具備相近信貸特色以及與組合之減值相似之客觀減值證據之資產之過往虧損經驗作出之估計，再就現行情況作出調整。

估計未來現金流量金額及時間之方法及假設須予定期評估，以削減虧損估計與實際虧損經驗之任何差額。

於二零一零年十二月三十一日，按揭貸款及應收貸款之詳情分別於附註14及18披露。

5(a). 收益

收益指貸款融資利息收入以及財務投資利息收入及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	13,784	1,579
應收貸款利息	4,968	115
財務投資：		
銀行存款利息	3	454
可供出售投資之利息	—	1,422
持作買賣投資之利息	—	43
指定透過損益賬按公平價值處理之金融資產之利息	95	202
持作買賣投資之股息收入		
於香港上市之股本證券	—	30
	<u>18,850</u>	<u>3,845</u>

5(b). 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
顧問收入	1,500	—
管理費收入	125	—
其他	19	98
	<u>1,644</u>	<u>98</u>

6. 分部資料

就管理層而言，本集團目前按業務性質分為兩個經營分部，即財務投資及貸款融資。

該等分部乃董事會(主要營運決策者)審閱經營業務及財務資料的基準。

本集團之收益及業績按營運分部分析如下：

	貸款融資 千港元	二零一零年 財務投資 千港元	總計 千港元
收入	<u>18,752</u>	<u>98</u>	<u>18,850</u>
分部溢利(虧損)	<u>18,578</u>	<u>(45,213)</u>	(26,635)
中央行政成本			(10,813)
其他收入			1,500
出售附屬公司之收益			<u>553</u>
除稅前溢利			(35,395)
稅項			<u>1,668</u>
			<u>(33,727)</u>
分部資產	<u>263,341</u>	<u>117,895</u>	381,236
未分配資產			<u>15,892</u>
資產總值			<u>397,128</u>
其他資料：			
利息收入	18,752	98	18,850
撥回按揭貸款減值撥備	123	—	123
匯兌虧損淨額	—	(190)	(190)
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產公平價值變動	<u>—</u>	<u>(44,621)</u>	<u>(44,621)</u>

	貸款融資 千港元	二零零九年 財務投資 千港元	總計 千港元
收益	1,694	2,151	3,845
分部溢利	1,665	13,263	14,928
中央行政成本			(11,505)
其他收入			—
除稅前溢利			3,423
稅項			(39)
本年度溢利			(3,384)
分部資產	82,506	149,036	231,542
未分配資產			894
資產總值			232,436
其他資料：			
利息收入	1,694	2,121	3,815
撥回按揭貸款減值撥備	52	—	52
匯兌虧損淨額	—	(106)	(106)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 公平價值變動	—	9,932	9,932

於本期間及過往期間，並無分部間之交易。

分部溢利即在未分配中央行政成本(譬如董事酬金、員工薪酬、營業租約租金及法律專業費用)之情況，各分部所賺取之除稅前溢利。此為向董事會進行匯報以作資源分配及評估表現之方式。

分部資產指分配至可呈報分部之資產(設備、預付款項及可退回稅項除外)。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日並無分部負債。

本集團之業務均基於香港，而本集團之收入衍生自位於香港之客戶及交易對手。

主要客戶之資料

客戶於貸款融資業務分部為本集團總收益貢獻超過10%之利息收入如下：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元
客戶A	11,618	—
客戶B	4,790	—

截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無客戶為本集團總收益貢獻超過10%。

7. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除(計入)：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)：(附註9)		
工資、薪金及花紅	3,718	4,603
退休福利成本(附註32)	81	43
	<u>3,799</u>	<u>4,646</u>
折舊	76	52
核數師酬金	430	380
營業租約付款	758	922
撥回按揭貸款減值撥備	(123)	(52)
匯兌虧損淨額	190	106
法律及專業費用	1,833	2,603

8. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港利得稅		
— 本年度撥備	35	33
— 過往年度撥備不足	—	6
	<u>35</u>	<u>39</u>
遞延稅項(附註29)	(1,703)	—
本年度(抵免)開支	<u>(1,668)</u>	<u>39</u>

兩個年度香港利得稅之估計應課稅溢利乃按16.5%之稅率計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前(虧損)溢利	<u>(35,395)</u>	<u>3,423</u>
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	(5,840)	565
非應課稅收入之稅務影響	(31)	(1,331)
不可扣稅開支之稅務影響	432	284
動用先前未確認之稅務虧損	(3,014)	(510)
確認先前未確認之稅務虧損	(1,703)	—
未確認稅務虧損之稅務影響	8,490	1,025
過往年度撥備不足	—	6
其他	(2)	—
本年度(抵免)開支	<u>(1,668)</u>	<u>39</u>

9. 董事酬金

支付或應付予9名(二零零九年：13名)董事之酬金如下：

二零一零年	湯毓銘 先生*	吳卓凡 先生**	林國興 先生**	蘇遠進 先生***	宋國明 先生**	區田豐 先生	陳振威 先生	劉裕豐 先生*	陳志遠 先生	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	200	96	8	88	—	—	—	—	200	592
其他酬金										
薪金及其他福利	—	—	—	22	22	520	520	440	—	1,524
退休金計劃供款	—	—	—	1	1	12	12	11	—	37
酬金總額	<u>200</u>	<u>96</u>	<u>8</u>	<u>111</u>	<u>23</u>	<u>532</u>	<u>532</u>	<u>451</u>	<u>200</u>	<u>2,153</u>

二零零九年	John Zwaanstra 先生*	John Pridjian 先生*	Todd David Zwaanstra 先生*	Jonathon Jarrod Lawless 先生*	Alan Howard. Smith 太平紳士*	Stephen King Chang-Min 先生*	Patrick Smulders 先生*	湯毓銘 先生*	區田豐 先生*	陳振威 先生#	劉裕豐 先生#	陳志遠 先生#	余錦基 先生*	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	—	—	—	—	—	—	—	119	11	—	—	49	33	212
其他酬金														
薪金及其他福利	—	—	—	—	—	—	—	—	100	129	129	—	—	358
退休金計劃供款	—	—	—	—	—	—	—	—	3	3	3	—	—	9
酬金總額	—	—	—	—	—	—	—	119	114	132	132	49	33	579
向前任董事支付離職補償	—	249	—	—	200	200	200	—	—	—	—	—	—	849
	<u>—</u>	<u>249</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>119</u>	<u>114</u>	<u>132</u>	<u>132</u>	<u>49</u>	<u>33</u>	<u>1,428</u>

並無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。

* 該等董事已於二零一零年度辭任。

** 該等董事於二零一零年度獲委任。

*** 蘇遠進先生於二零一零年一月十五日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一零年十二月一日調任為執行董事。

該等董事於二零零九年度辭任。

該等董事於二零零九年度獲委任。

10. 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金人士包括三位(二零零九年：兩位)本公司董事，其酬金詳情見上文附註9。其餘兩位(二零零九年：三位)人士之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
基本薪金、紅利、津貼及實物利益	844	2,601
退休福利計劃供款	24	27
	<u>868</u>	<u>2,628</u>

彼等之酬金介乎以下組別：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
無-1,000,000港元	2	2
1,000,001港元-1,500,000港元	—	—
1,500,001港元-2,000,000港元	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

11. 股息

二零一零年度及二零零九年度並無支付或擬派任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

12. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本(虧損)盈利及每股攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利及每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)溢利 股東應佔(虧損)溢利	<u>(33,727)</u>	<u>3,384</u>
	二零一零年 股份	二零零九年 股份 (經重列)
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之加權平均普通股數目	<u>2,848,023,090</u>	<u>2,787,789,355</u>

因該等行使或兌換將導致每股虧損減少，截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損之計算並不假設行使或兌換本公司可換股債券之尚未行使選擇權、可換股債券或認股權證。

由於年內並無已發行潛在普通股，故並無呈列截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

誠如於附註20(a)及(b)所披露，計算截至二零零九年及二零一零年度每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數已就二零一零年二月十日之股份分拆及二零一零年五月五日之公開發售之花紅予以調整。

13. 設備

	本集團 傢俬及設備 千港元
成本值	
於二零零九年一月一日	191
添置	<u>122</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	313
添置	<u>26</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>339</u>
折舊	
於二零零九年一月一日	77
年度撥備	<u>52</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	129
年度撥備	<u>76</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>205</u>
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>134</u></u>
於二零零九年十二月三十一日	<u><u>184</u></u>

傢俬及設備以直線法按每年20%至33 1/3%之比率折舊。

	本集團 傢俬及設備 千港元
成本值	
於二零零九年一月一日	179
添置	<u>122</u>
於二零零九年十二月三十一日及於二零一零年一月一日	301
添置	<u>26</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>327</u>
折舊	
於二零零九年一月一日	69
年度撥備	<u>49</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	118
年度撥備	<u>75</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>193</u>
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>134</u></u>
於二零零九年十二月三十一日	<u><u>183</u></u>

傢俬及設備以直線法按每年20%至33 1/3%之比率折舊。

14. 按揭貸款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
固定利率應收貸款	1,699	3,326
浮動利率應收貸款	127,841	66,504
	<u>129,540</u>	<u>69,830</u>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自報告日期起十二個月內之應收貸款)	1,245	1,562
非流動資產(自報告日期起十二個月後之應收貸款)	128,295	68,268
	<u>129,540</u>	<u>69,830</u>

已計入浮動利率應收貸款之款項為向一名客戶提供之兩項按揭貸款127,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：65,000,000港元)。該筆貸款按浮動利率計息，有關利率按香港上海滙豐銀行有限公司提供之最優惠貸款利率而定，並將於二零一一年一月至五月到期。於報告期末後，本集團與客戶訂立一項協議，將貸款的還款期重訂為二零一二年一月。

該筆貸款之信貸質素令人滿意，原因為該貸款於報告期間結束時以公平價值為430,000,000港元之已抵押物業抵押。董事認為，經計及其他按揭物業後，物業擔保能完全清償未償還貸款。因此，無須作出減值撥備。

餘下的按揭貸款2,540,000港元(二零零九年：4,830,000港元)乃以按揭物業抵押。於二零一零年十二月三十一日之該等按揭貸款已扣除減值撥備約45,000港元(二零零九年：約168,000港元)。

於報告日期，該等已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
到期還款：		
三個月內	897	757
三個月至一年	348	805
一年至五年	1,169	2,830
五年以後	126	438
	<u>2,540</u>	<u>4,830</u>

接納任何新客戶前，本集團使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款約1,705,000港元(二零零九年：約4,362,000港元)已準時償付本金及利息。

於報告期末，已扣除減值撥備之按揭貸款(逾期但未減值)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月內	<u>835</u>	<u>468</u>

董事認為，由於未償還貸款由相關按揭物業全面擔保，故個別減值撥備概無必要。

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
浮動利率應收貸款	78	143
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產(自報告期間結束日起十二個月內之應收貸款)	62	59
非流動資產(自報告期間結束日起十二個月後之應收貸款)	16	84
浮動利率應收貸款	78	143

浮動利率應收貸款以按揭物業抵押，並按市場利率計息。

於報告日期，已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況，按預期到期日尚剩餘的期限分析如下：

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
到期還款：		
三個月內	11	11
三個月至一年	51	48
一年至五年	16	84
	78	143

本公司並無任何已逾期但未減值之按揭貸款。

於報告日期，本集團及本公司之按揭貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按實際利率折現之現值釐定，與按揭貸款之賬面值相若。

15. 按揭貸款減值撥備

	本集團 集體減值撥備 千港元
於二零零九年一月一日	220
年度撥回	(52)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	168
年度撥回	(123)
於二零一零年十二月三十一日	45

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本公司概無就按揭貸款作出個別減值撥備。

倘按揭貸款借方不能按時償還本金，且本集團及本公司持有之抵押品之現值不足以抵補貸款之賬面值，則作出個別減值。

除進行個別減值評估外，本集團及本公司亦會進行集體評估。按揭貸款減值撥備乃根據歷史虧損經驗以集體方式計提。

16. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作買賣投資：		
於香港上市之股本證券	28,243	64,421
可換股債券	—	19,520
	<u>28,243</u>	<u>83,941</u>
指定透過損益賬按公平價值處理：		
授予一家香港上市公司之結構性抵押貸款	—	26,000
	<u>28,243</u>	<u>109,941</u>
	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作買賣投資：		
可換股債券	—	19,520
	<u>—</u>	<u>19,520</u>
指定透過損益賬按公平價值處理：		
授予一家香港上市公司之結構性抵押貸款	—	26,000
	<u>—</u>	<u>45,520</u>

本集團於二零一零年十二月三十一日的持作買賣投資指於報告期末，投資於有關兩家上市實體的已發行的股本證券之股份總數的2.14% (二零零九年：4.97%) 及4.97% (二零零九年：無) 的公平價值。

於二零一零年十二月三十一日，上市股本證券之公平價值14,760,000港元乃按香港聯交所所報之市場買入價而釐定，由於相關股份買賣自二零一零年十一月三十日至二零一一年一月十七日之投資被中止，於二零一零年十二月三十一日之公平價值13,483,000港元乃經參考於二零一零年十一月二十九日之收市買入價而釐定。

於二零零九年十二月三十一日，上市股本證券的公平價值乃按香港聯交所所報市場買入價所釐定。

於二零零九年，本公司購買由一所於香港聯交所上市公司發行本金額為10,000,000美元之零息率可換股債券，代價為19,520,000港元。可換股債券並無上市，而債券持有人可選擇於截至二零一一年二月四日(包括該日)止前隨時轉換為發行發行債券公司之一家附屬公司之現有股份。年內，可換股債券以代價21,661,000港元出售，收益為2,141,000港元。

於二零零九年，本公司自二級市場購買一家香港上市公司於香港聯交所進行首次公開發售前發行之結構性抵押貸款。根據該結構性抵押貸款，倘首次公開發售成功進行，本公司可獲得本金之保證利息回報；倘首次公開發售未能成功進行，則本公司可獲授予認沽期權，要求發行人贖回貸款之固定金額。該貸款之最後到期日為二零一零年十月三十一日。該結構性抵押貸款以美元計值，且其利率高於倫敦銀行同業拆息利率。於發行人之結構性抵押貸款之首次公開發售成功完成後，本公司獲得保證利息回報，而認沽期權則逾期失效。

於二零零九年十二月三十一日，貸款之公平價值與其本金額相若，乃按使用主要來自可觀察市場數據之輸入值之估值方法計量。年內，未償還結構性抵押貸款已獲悉數償還。

17. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港上市之股本證券	16,680	—

該金額相當於一家上市公司於報告期末之尚未發行股份總數的4.97%之股本投資的公平價值。

上市股本證券之公平價值乃經參考香港聯交所所報之市場買入價釐定。

18. 應收貸款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按申報目的分析之賬面值		
流動資產(自報告日期起十二個月內之應收款項)	60,000	10,000
非流動資產(自報告日期起十二個月後之應收款項)	64,000	—
	<u>124,000</u>	<u>10,000</u>

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按申報目的分析之賬面值		
流動資產(自報告日期起十二個月內之應收款項)	—	10,000
非流動資產(自報告日期起十二個月後之應收款項)	—	—
	<u>—</u>	<u>10,000</u>

於二零一零年十二月三十一日，以港元計值之應收貸款乃按8%之固定年利率計息。合共64,000,000港元之應收貸款乃以一家香港上市公司所發行之承兌票據擔保，而另外合共60,000,000港元之應收貸款以一家香港上市公司所發行之可換股債券擔保。於報告期末後，本集團與64,000,000港元之貸款的借款方訂立協議，將貸款還款重訂為二零一二年一月。

於二零零九年十二月三十一日，合共10,000,000港元之應收貸款以港元計值，為無抵押，固定年利率為8%，並須按要求償還。該貸款已於年內悉數償還。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，概無就未逾期且未減值之應收貸款作出減值撥備。

於報告日期，本集團及本公司之應收貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按實際利率折現之現值釐定，與應收貸款之賬面值相若。

19. 銀行結餘

該等款項指本集團及本公司持有之銀行結餘，以及按市場年利率介乎0.1%至0.2%（二零零九年十二月三十一日：0.1%至0.2%）計息之短期銀行存款。該等資產之公平價值與其賬面值相若。

20. 本公司股本

	股份數目	千港元
法定：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	300,000,000	300,000
股份分拆(附註a)	2,700,000,000	不適用
增加法定股本(附註a)	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日	225,000,000	225,000
股份分拆(附註a)	2,025,000,000	不適用
發行普通股(附註b)	562,500,000	56,250
於二零一零年十二月二十三日之股份配售(附註c)	1,135,000,000	113,500
於轉換可換股債券時發行股份(附註21)	<u>47,200,358</u>	<u>4,720</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>3,994,700,358</u>	<u>399,470</u>

附註：

- (a) 根據本公司於二零一零年二月十日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)，本公司股本中每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已分拆為10股每股面值0.10港元(「已分拆股份」)之股份(「股份分拆」)。於同一股東特別大會上，於股份分拆後，藉增設額外2,000,000,000股每股面值0.10港元之股份將本公司之法定股本由300,000,000港元進一步增至500,000,000港元。新股份將在各方面與本公司現有已發行股份享有同等地位。
- (b) 於二零一零年五月五日，本公司按每持有四股現有股份可認購一股發售股份之基準，以認購價每股0.1港元向現有合資格股東配發及發行每股面值0.1港元之562,500,000股普通股(「公开发售」)及449,999,997份選擇權，以認購本金額為45,000,000港元之可換股債券，該等可換股債券可按轉換價每股0.1港元兌換為本公司之股份。於選擇權發行日期，經計及本公司普通股的市價後，金額為51,800,000港元之可換股債券之選擇權之公平價值於股本中確認推定收取之代價(代價為零)與認購可換股債券的選擇權公平價值之間的差額在保留溢利中扣除。所得款項淨額約54,000,000港元(扣除發行開支2,200,000港元後)已用作本集團之一般營運資金。公开发售之詳情載於本公司日期為二零一零年四月十五日之發售章程。
- (c) 於二零一零年十二月二十八日，本公司透過配售按每股0.11港元的價格配發及發行1,135,000,000股股份。配售事項之所得款項淨額合共約為124,850,000港元。配售事項之所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關開支後)約為121,730,000港元。

21. 認購可換股債券之選擇權及可換股債券

根據附註20(b)所披露之公開發售，本公司已向發售股份之認購人發行449,999,997份選擇權，其賦予該等選擇權之持有人於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間任何時間以現金認購本公司每份0.10港元之本金額45,000,000港元之可換股債券之權利。

可換股價格選擇權於發行日期的公平價值乃按下列主要特質以二項模式計算：

波幅	101.24%
本公司股價	0.18港元(附註)
預期年期	一年
股息率	0%
無風險率	0.988%

附註：本公司股價乃為公開發售的影響而調整。

於截至到期日之期間內，可換股債券持有人將可兌換，但不可贖回全部(而非部分)可換股債券。本公司可於同一期間內於取得可換股債券持有人之書面確認後，全權絕對酌情單方面按本金額之90%(並不計息)強行贖回。該等可換股債券(以港元列值)為零票息，並將於二零一二年十二月三十一日到期。董事認為，可換股債券就合約條款之性質及金融負債及權益工具之定義而言，乃屬本公司之股權工具。

除已由有關可換股債券持有人於到期日前先前轉換者外，本公司可全權絕對酌情決定會否於到期日按可換股債券之100%本金額贖回可換股債券，或按轉換價每股0.1港元向可換股債券持有人發行本公司普通股。

於本年度內，47,793,618份選擇權已由本公司可換股債券之選擇權持有人行使，而本公司已相應發行本金額為4,779,362港元之可換股債券。

於本年度內，本金額4,720,036港元之可換股債券已轉換為本公司每股面值0.1港元之47,200,358股普通股。於二零一零年十二月三十一日，本公司擁有本金額59,326港元之尚未償還可換股債券及402,206,379份尚未行使之選擇權，而悉數行使該等選擇權會導致進一步發行本金額40,220,638港元之可換股債券。

22. 認股權證

於二零一零年五月十日，本公司與富強證券有限公司就按每份認股權證0.01港元之價格而向獨立投資者配售本公司之562,000,000份認股權證訂立一份配售協議。每份認股權證附帶按認購價每股0.18港元認購本公司一股面值0.10港元之普通股之權利。隨後，配售代理及本公司同意透過終止日期為二零一零年五月十日之認股權證配售協議並於二零一零年六月七日訂立補充認股權證配售協議以更改認股權證配售。根據日期為二零一零年六月七日之補充協議，行使價已由每份認股權證0.18港元修訂為0.147港元。配售事項已於二零一零年六月二十二日完成，有關認股權證於二零一二年六月二十一日屆滿。有關上述詳情載於本公司日期為二零一零年五月十一日、二零一零年六月七日及二零一零年六月二十二日之公佈。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無認股權證已獲行使。

23. 儲備

	股份溢價 千港元	可換股債券 千港元	可換股債券 選擇權 千港元	本公司 認股權證 千港元	投資重估 儲備 千港元	(累計虧損)/ 保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	—	—	—	—	875	2,511	3,386
本年度溢利	—	—	—	—	—	9,421	9,421
可供出售投資之 公平價值變動	—	—	—	—	699	—	699
出售可供出售之投資時 重新分類調整損益	—	—	—	—	(1,574)	—	(1,574)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	(875)	9,421	8,546
於二零零九年 十二月三十一日 及二零一零年一月一日	—	—	—	—	—	11,932	11,932
本年度虧損及本年度全面 收益總額	—	—	—	—	—	(31,612)	(31,612)
發行普通股及可換股債券 選擇權	—	—	51,763	—	—	(51,763)	—
發行可換股債券	—	10,277	(5,498)	—	—	—	4,779
兌換可換股債券時發行股份	5,429	(10,149)	—	—	—	—	(4,720)
發行認股權證	—	—	—	5,620	—	—	5,620
以配售發行普通股	11,350	—	—	—	—	—	11,350
發行股份應佔交易成本	(3,121)	—	—	—	—	—	(3,121)
於二零一零年 十二月三十一日	13,658	128	46,265	5,620	—	(71,443)	(5,772)

24. 資本風險管理

本集團管理其資金以確保本集團內之企業能夠持續經營，同時優化權益結餘使利益相關者獲得最大回報。由去年起，本集團之整體策略並無變動。

本集團之資本結構包括本公司擁有人應佔權益，該權益包括已發行股本及儲備。管理層對資本成本作出評估以檢付資本結構。因此，本集團透過監管現金水平、派付股息及發行股本及可換股債券選擇權(倘需要)管理其整體資本結構。

25. 金融工具

(A) 金融工具類別

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
金融資產		
可供出售投資	16,680	—
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	28,243	109,941
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	350,277	121,958

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
金融負債		
其他金融負債	2,642	1,281

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
金融資產		
可供出售投資	—	—
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	—	45,520
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	394,472	192,141
金融負債		
其他金融負債	2,614	1,240

(B) 金融風險管理之目標及政策

與該等金融工具有關之風險及如何緩解該等風險之政策載列如下。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當計量。

市場風險

本集團及本公司之業務活動使彼等主要承受外匯匯率、利率以及持作買賣股權投資及可供出售投資之價格變動之風險。

外幣風險管理

本集團及本公司之銀行結餘、透過損益賬按公平價值處理之金融資產及其他應收款項以美元列值，使本集團及本公司承受外幣風險。

概無就外匯風險呈報敏感度分析，其原因是根據港元及美元之聯繫匯率制度，董事認為有關影響甚微。

利率風險管理

本集團所面臨的利率風險主要由浮息按揭貸款所導致。

倘利率已上升／下降100(二零零九年：100)基點，且所有其他變量維持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加1,067,000港元(二零零九年：除稅後溢利增加／減少555,000港元)。

本集團及本公司面對之公平價值利率風險主要由於二零零九年十二月三十一日之結構性抵押貸款所導致。儘管貸款於發行時乃按可變利率計息，管理層認為該工具屬於定息工具，此乃由於利息直至於二零零九年十二月三十一日還款時固定。倘利率已上升／下降100基點，且所有其他變量維持不變，本集團及本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加22,000港元／23,000港元。於二零一零年十二月三十一日，並無該等風險。

敏感度分析已根據於報告期末金融工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告日全年之結構性抵押貸款及浮動利率按揭貸款之款項尚未償還而編製。香港貸款利率100基點增加或減少為向主要管理人員內部匯報利率風險所用，並指管理層對利率可能合理變動之評估。本集團目前對現金利率及公平價值利率風險並無對沖方法。

價格風險

於報告期內，本集團透過其於上市股本證券之投資承受股本價格風險。價格風險由本集團管理層監控，將於必要時採取適當行動抵銷風險。

敏感度分析

下列敏感度分析已根據於報告日期承受之價格風險釐定。

倘分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產之市價已上升／下降20%(二零零九年：20%)，截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加4,717,000港元(二零零九年十二月三十一日：除稅前溢利增加／減少10,758,000港元)。

倘若可供出售股本證券之市價上升／下降20%，則於二零一零年十二月三十一日之投資重估儲備會增加／減少2,786,000港元(二零零九年十二月三十一日：零港元)。

由於上市股本證券公平價值下降，年內本集團及本公司對價格之敏感度有所減少。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等有關每類已確認金融資產之責任，本集團及本公司承受之最大信貸風險為綜合財務狀況表內及財務狀況表內所列示之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監控程序，以確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於報告期末，本集團及本公司檢討每宗個別貸款及應收貸款之可收回款項，以確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。流動資金信貸風險有限，因為交易對手乃受香港金融管理局監管之香港銀行。

於二零一零年十二月三十一日，本集團已將127,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：65,000,000港元)的按揭貸款的信貸風險集中予一名特定借款人，以及將124,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：10,000,000港元)的貸款應收款項集中予兩名(二零零九年：一名)借款人。董事密切監察客戶及抵押品所面臨的風險，並會採取適當措施確保風險維持可接受水平。董事認為，預期貸款按揭及貸款應收款項的現金流足以保障於二零一零年十二月三十一日的貸款按揭及貸款應收款項的賬面值。本集團並無其他高度集中之重大信貸風險，其風險分散至多個香港交易對方之上。

就截至二零零九年十二月三十一日止授予一家香港上市公司之結構性抵押貸款之投資而言(附註16)，本集團及本公司於單獨投資中華人民共和國地區而有高度集中之信貸風險。結構性貸款之信貸評級於二零零九年十二月三十一日為非投資信貸評級。董事已密切監察須承受之風險，並將其維持於本集團能承受之水平。結構性抵押貸款於報告期內已悉數償付。

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司持有的可換股債券(附註16)之信貸質素主要透過發行人(一家於香港聯合交易所有限公司上市之公司)之信用質素釐定。董事已密切監察可換股債券須承受之風險以確保所承受風險為可接受。投資款項於報告期內已被出售。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團及本公司監控及維持管理層認為充足之現金及現金等價物水平，為本集團經營業務融資，並減輕現金流量波動風險。

董事認為，本集團及本公司之金融負債由於其性質按要求償付，因此並無編製金融負債之到期日狀況分析。

金融工具之公平價值

下表提供初步以公平價值確認後計量之金融工具分析，其按可觀察公平價值程度分為一至三級。

- 第一級公平價值計量乃自己識別資產或負債於活躍市場中所報報價(未經調整)得出。
- 第二級公平價值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出。
- 第三級公平價值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

	本集團			
	二零一零年十二月三十一日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
透過損益賬按公平價值				
處理之金融資產				
於香港上市之				
股本證券	28,243	—	—	28,243
可供出售投資	16,680	—	—	16,680
總額	44,923	—	—	44,923

	本集團			
	二零零九年十二月三十一日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
透過損益賬按公平價值				
處理之金融資產				
於香港上市之股本證券	64,421	—	—	64,421
可換股債券	—	19,520	—	19,520
授予一家香港上市公司				
之結構性抵押貸款	—	26,000	—	26,000
總額	64,421	45,520	—	109,941

於二零一零年十二月三十一日，本公司概無持有以公平價值計量之任何財務投資。於二零零九年十二月三十一日之分析如下：

	本公司			總計 千港元
	二零零九年十二月三十一日	二零零九年十二月三十一日	二零零九年十二月三十一日	
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
透過損益賬按公平價值處理之金融資產				
可換股債券	—	19,520	—	19,520
授予一家香港上市公司之結構性抵押貸款	—	26,000	—	26,000
總額	—	45,520	—	45,520

董事認為，於財務報表內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平價值相若。

26. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	152	152

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之附屬公司之資料如下：

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足普通股股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
建屋貸款(亞洲)有限公司	香港	2港元	100%	100%	借貸
Winbest Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	暫無營業
Alpha Gain Limited	香港	2港元	100%	100%	暫無營業
Palmy Right Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	證券投資
Tack On Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	證券投資
United Warrior Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	暫無業務
進萬有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	暫無業務
Diamond Team Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	暫無業務

27. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
附屬公司欠款	363,102	150,804
減值虧損撥備	(55,285)	(7,894)
	<u>307,817</u>	<u>142,910</u>
	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就申報目的分析之賬面值：		
流動資產(於報告日期起計十二個月內應收)	116,817	77,910
非流動資產(於報告日期起計十二個月後應收)	191,000	65,000
	<u>307,817</u>	<u>142,910</u>

附屬公司欠款合共56,817,000港元(二零零九年：142,910,000港元)為無抵押、免息及無固定償還期，而附屬公司欠款合共251,000,000港元(二零零九年：無)則為無抵押、按介乎7.25%至11.25%之年利率計息及無固定償還期。

減值虧損撥備之變動

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初結餘	7,894	7,886
本年度開支	47,391	8
	<u>55,285</u>	<u>7,894</u>

由於附屬公司所持資產的價值下跌，附屬公司之貼現現金流量之現值估計少於其賬面值，因此附屬公司欠款有所減值。

28. 應付附屬公司款項

該款項為無抵押、不計息並無固定償還期償還。

29. 遞延稅項

以下為於年內及過往年度確認的主要遞延稅項及其變動：

	稅務虧損 千港元	投資重估 千港元	合計 千港元
於二零零九年一月一日及 二零零九年十二月三十一日	—	—	—
計入損益	1,703	—	1,703
計入其他全面收益	—	(1,703)	(1,703)
	<u>1,703</u>	<u>(1,703)</u>	<u>—</u>
於二零一零年十二月三十一日			

於報告期末，本集團之稅務虧損約為72,996,000港元(二零零九年：56,812,000港元)可用於抵銷未來溢利。

由於不確定將來是否有足夠溢利用作抵銷，故並無就本集團之估計未運用稅務虧損62,676,000港元(二零零九年：56,812,000港元)確認遞延稅項資產。尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

於報告期末，本公司之未運用稅務虧損約為32,190,000港元(二零零九年：50,597,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於不確定將來是否有足夠溢利用作抵銷，概無就本公司估計未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。未確認的稅務虧損可無限期結轉。

30. 出售附屬公司

於二零一零年十二月二十九日，本公司以現金9,700,000港元之代價出售於其附屬公司Tack On Limited之100%股權予一名獨立第三方。

已出售附屬公司之資產淨值載列如下：

	出售前之 賬面值 千港元
已出售之資產淨值：	
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	9,173
銀行結餘	10
應計費用	(36)
應付本公司款項	(9,349)
	<u>(202)</u>
自Tack On分配予買方之債項	9,349
出售附屬公司之收益	553
	<u>9,700</u>
出售產生的現金流淨額：	
已收取現金代價	—
已出售銀行結餘	(10)
	<u>(10)</u>

31. 營業租約安排

於報告期末，本集團及本公司根據於一年內到期之不可撤銷場地營業租約而須於未來支付之最低租賃款項分別為788,320港元及752,320港元(二零零九年：664,000港元及628,000港元)。

營業租約付款指本集團及本公司就其若干辦公室物業應付之租金。租約平均商定為一年期，並已就各相關的租期固定租金。

32. 退休福利計劃

本集團及本公司參與一項根據於二零零零年十二月起生效之強制性公積金計劃條例建立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)註冊之界定供款計劃。計劃之資產與本集團及本公司之資產分開保管，並由信託人所控制之基金管理。

對於強積金計劃之成員，本集團及本公司向計劃作出相等於相關薪金成本5%之供款，與僱員之供款額相同。

自損益賬扣除之成本總額81,000港元(二零零九年：43,000港元)為本集團就本年度應付強積金計劃之供款。

33. 購股權計劃

於二零零八年五月二十二日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，董事會可酌情向合資格參與者(定義見購股權計劃)(包括僱員、董事、股東及董事會全權酌情認為已為及將為本集團作出貢獻之其他人士)授予購股權。根據購股權計劃認購股份之價格將為董事會全權酌情釐定之價格，惟不得低於以下三項之最高者：(i)股份於授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)股份之面值。根據購股權計劃及本公司採納之任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，不得超過不時已發行股份總數之30%。未經本公司股東事先批准，於任何12個月期間內可能授予任何個人之購股權所涉及之股份數目，於任何時間不得超過本公司已發行股份之1%。授予董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人超過本公司股權0.1%或價值超過5,000,000港元之購股權必須獲得本公司股東批准。根據購股權計劃授出之購股權將令持有人有權自授出日期起至二零一八年五月二十一日認購該等股份。須在接納授出購股權時支付象徵式代價1港元。

根據購股權計劃，於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度內，並無向本集團任何董事及僱員授出購股權。

34. 有關連人士交易

本年度內本集團及本公司與有關連人士訂立以下交易：

(A) 收入或開支項目：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
向一家有共同主要管理人員之公司支付服務費	—	532

(B) 主要管理職員之酬金

本集團之主要管理層包括全體董事，其酬金詳情於附註9披露。董事之酬金由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢釐定。

35. 報告期後事項

根據日期為二零一一年二月二十五日的公佈，本公司全資附屬公司進萬有限公司已訂立一項有條件買賣協議，以收購一家於香港註冊成立的公司益浩科技有限公司（「益浩科技」）之全部股本，代價為2,800,000,000港元。益浩科技從事提供商業大廈、工業樓宇，商場、醫院及城市設施之能源監察及節能解決方案，減低能源消耗及提升整體能源效益。

代價須以下列方式支付：(i) 231,000,000港元以現金支付；(ii) 1,650,000,000港元以按每股兌換股份0.16港元之兌換價發行可換股票據支付；(iii) 319,000,000港元以發行承兌票據支付；及(iv) 600,000,000港元以每股代價股0.16港元之發行價配發及發行代價股份支付。

交易完成須待(其中包括)股東於股東特別大會批准買賣協議、增加本公司法定股本以及買賣協議所載條件後，方可作實。預期收購完成時有關收購的佣金及專業費用約為148,000,000港元。

以下為本公司申報會計師國衛會計師事務所(特許會計師兼香港執業會計師)為載入本通函而編製之益浩集團會計師報告全文。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啓者：

引言

吾等於下文載列吾等就益浩科技有限公司(「益浩科技」)及其附屬公司(下文統稱「益浩集團」)截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度以及二零一零年四月一日至二零一零年十二月三十一日止期間(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)所編製報告，以供載入香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)所刊發日期為二零一一年五月三十一日之通函(「通函」)，內容有關 貴公司全資附屬公司進萬有限公司(「買方」)與(i)卡瑞投資有限公司、(ii) Cross Cone Holdings Limited、(iii) Newmargin Partners Limited、(iv) Season Best Investments Limited、(v)駿諾有限公司及(vi)恆浩科技有限公司(「恆浩科技」)(統稱「賣方」)所訂立日期分別為二零一一年二月二十三日及二零一一年四月二十一日之買賣協議及補充協議以及日期為二零一一年五月三十日之第二份補充協議(「買賣協議」)，據此，買方將以總代價2,800,000,000港元(可予調整)收購益浩科技全部已發行股本(統稱「收購事項」)。

代價將以下列方式支付：(i)10,000,000港元於二零一一年五月十九日或之前以現金向恆浩科技支付，作為可退回訂金；(ii)221,000,000港元於收購事項完成時(「完成」)以現金向恆浩科技支付；(iii)1,650,000,000港元於完成時透過向賣方發行可換股票據支付；(iv)319,000,000港元於完成時透過向賣方發行承兌票據支付；及(v)600,000,000港元透過配發及發行合共3,750,000,000股 貴公司股本中每股面值0.1港元之普通股支付。財務

資料包括益浩集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日以及二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及於有關期間之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與主要會計政策概要及其他說明資料。

益浩科技為於二零零四年九月十五日在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股及買賣天然氣預熱系統業務。於二零一零年十二月三十一日，除於日滔貿易(上海)有限公司(「日滔貿易」)之全部股本權益以及現金及現金等價物外，益浩科技並無任何主要資產或營運業務。

於本報告日期，益浩集團之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記地點	已發行及繳足 股份/註冊 繳足股本面值	益浩科技 應佔股本 權益百分比	主要業務
直接持有：				
日滔貿易(上海) 有限公司*	中華人民共和國 (「中國」)	820,000美元/ 900,000美元	100%	為商業大廈、工業大廈、商場、醫院及公共設施提供能源監察及節能解決方案，以減低能源消耗及提升中央空調系統之整體能源效益

* 日滔貿易截至二零零九年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃經由中國註冊執業會計師上海申威聯合會計師事務所審核。

益浩科技採納三月三十一日為其財政年度年結日。自其註冊成立日期以來，益浩集團概無編製經審核綜合財務報表。

編製基準

益浩科技之董事依據有關期間益浩集團之未經審核綜合財務報表按照下文附註2所載基準編製財務資料。財務資料乃按照香港財務報告準則(當中亦包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則及詮釋以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定)編製。

董事就財務資料須承擔之責任

益浩科技之董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及上市規則編製及真實公平地呈列財務資料。此項責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地呈列財務資料相關之內部監控，致使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。益浩科技之董事須就載有本報告之通函之內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照吾等之審核結果，對財務資料發表意見。吾等按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範以規劃及進行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。吾等亦已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」進行所需額外程序。

審核工作涉及執行程序以獲取財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於申報會計師之判斷，包括評估不論是因欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與公司編製及真實公平地呈列財務資料相關之內部監控，以設計於當時情況下適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控成效發表意見。審核工作亦包括評估董事所採用會計政策是否合適及所作出會計估計是否合理，以及評估財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得審核憑證已充足及適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實公平地反映益浩集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日以及二零一零年十二月三十一日之事務狀況，以及益浩集團截至該等日期止有關期間之業績及現金流量。

比較財務資料

董事及申報會計師各自之責任

益浩科技董事負責編製益浩集團之未經審核財務資料，包括二零零九年四月一日至二零零九年十二月三十一日止期間之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註（「益浩集團未經審核比較財務資料」）。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表之委聘」審閱益浩集團未經審核比較財務資料，而益浩科技董事須對此負責。審閱主要包括向益浩集團之管理層作出查詢，以及就益浩集團未經審核比較財務資料應用分析程序，並據此評估除另行披露者外，會計政策及呈列方式是否已貫徹應用。審閱不包括控制權測試及核實資產、負債及交易等審核程序。審閱之範圍遠較審核小，其準確程度亦較審核為低。因此，吾等不會就益浩集團未經審核比較財務資料發表審核意見。

結論

根據吾等並不構成審核之審閱，就本報告而言，吾等並不知悉任何事件致使吾等認為益浩集團未經審核比較財務資料於各重大方面並非根據香港財務報告準則編製。

A. 財務資料

綜合全面收益表

		截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
營業額	7	—	2,364	136	136	13,526
銷售成本		—	(1,246)	(28)	(28)	(3,846)
毛利		—	1,118	108	108	9,680
其他收益	7	—	—	1,711	1,711	164
其他收入	8	—	—	2	2	65
銷售開支		—	—	(82)	(7)	(1,424)
行政開支		(31)	(808)	(1,164)	(717)	(4,351)
經營(虧損)/溢利	8	(31)	310	575	1,097	4,134
應佔一家聯營公司業績	14	—	—	—	—	—
融資成本		—	—	—	—	—
除稅前(虧損)/溢利		(31)	310	575	1,097	4,134
稅項	10	—	—	—	—	—
本年度/期間(虧損)/溢利		(31)	310	575	1,097	4,134
其他全面(虧損)/收益，扣除所得稅： 換算財務報表之匯兌差額		—	(48)	(2)	1	168
本年度/期間全面(虧損)/收益總額		<u>(31)</u>	<u>262</u>	<u>573</u>	<u>1,098</u>	<u>4,302</u>
以下人士應佔(虧損)/溢利：						
益浩科技擁有人		(31)	439	759	1,187	4,029
非控股權益		—	(129)	(184)	(90)	105
		<u>(31)</u>	<u>310</u>	<u>575</u>	<u>1,097</u>	<u>4,134</u>
下列人士應佔全面(虧損)/收益總額：						
益浩科技擁有人		(31)	391	758	1,188	4,197
非控股權益		—	(129)	(185)	(90)	105
		<u>(31)</u>	<u>262</u>	<u>573</u>	<u>1,098</u>	<u>4,302</u>
每股(虧損)/盈利						
— 基本及攤薄(每股千港元)	12	<u>(7.75)</u>	<u>4.39</u>	<u>7.59</u>	<u>11.87</u>	<u>4.03</u>

綜合財務狀況表

		於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
	附註				
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	—	3	10	510
於一家聯營公司之權益	14	2	3	—	—
預付款項、按金及其他應收款項		—	—	57	—
應收融資租賃	19	—	—	—	10,941
商譽	15	—	111	111	111
		<u>2</u>	<u>117</u>	<u>178</u>	<u>11,562</u>
流動資產					
存貨	18	—	9	1,044	196
應收賬款	16	—	476	238	74
預付款項、按金及其他應收款項	17	—	42	—	6,171
應收融資租賃	19	—	—	—	2,772
董事欠款	20	—	890	2,196	14
關連公司欠款	21	—	—	63	—
現金及現金等價物	22	1	6	5	8,531
		<u>1</u>	<u>1,423</u>	<u>3,546</u>	<u>17,758</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	23	5	57	88	1,019
預收款項		—	—	—	4,428
結欠一名董事款項	24	66	—	—	1,803
結欠一家聯營公司款項	25	—	5	—	—
結欠一名股東款項	26	—	—	—	3,000
結欠關連公司款項	27	—	1,268	2,680	7,029
		<u>71</u>	<u>1,330</u>	<u>2,768</u>	<u>17,279</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(70)</u>	<u>93</u>	<u>778</u>	<u>479</u>
總資產減流動負債		<u>(68)</u>	<u>210</u>	<u>956</u>	<u>12,041</u>
股本及儲備					
股本	28	1	1	1	1
儲備		(69)	280	1,116	12,040
益浩科技擁有人應佔權益		(68)	281	1,117	12,041
非控股權益		—	(71)	(161)	—
		<u>(68)</u>	<u>210</u>	<u>956</u>	<u>12,041</u>

綜合權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	(累計 虧損)/ 保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日	1	—	—	—	—	(38)	(37)	—	(37)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(31)	(31)	—	(31)
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面虧損總額	—	—	—	—	—	(31)	(31)	—	(31)
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	1	—	—	—	—	(69)	(68)	—	(68)
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	16	16
收購一家附屬公司額外權益	—	—	—	—	(42)	—	(42)	42	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	439	439	(129)	310
其他全面虧損	—	—	(48)	—	—	—	(48)	—	(48)
全面(虧損)/收益總額	—	—	(48)	—	—	439	391	(129)	262
於二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日	1	—	(48)	—	(42)	370	281	(71)	210
收購一家附屬公司額外權益	—	—	—	—	78	—	78	95	173
本年度溢利	—	—	—	—	—	759	759	(184)	575
其他全面虧損	—	—	(1)	—	—	—	(1)	(1)	(2)
全面(虧損)/收益總額	—	—	(1)	—	—	759	758	(185)	573
於二零一零年三月三十一日及 二零一零年四月一日	1	—	(49)	—	36	1,129	1,117	(161)	956
收購一家附屬公司額外權益	—	—	—	—	(273)	—	(273)	56	(217)
本期間溢利	—	—	—	—	—	4,029	4,029	105	4,134
其他全面收益	—	—	168	—	—	—	168	—	168
全面收益總額	—	—	168	—	—	4,029	4,197	105	4,302
配發普通股	—	7,000	—	—	—	—	7,000	—	7,000
本年度分配	—	—	—	227	—	(227)	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>7,000</u>	<u>119</u>	<u>227</u>	<u>(237)</u>	<u>4,931</u>	<u>12,041</u>	<u>—</u>	<u>12,041</u>
於二零零九年四月一日	1	—	(48)	—	(42)	370	281	(71)	210
收購一家附屬公司額外權益	—	—	—	—	78	—	78	95	173
本期間溢利	—	—	—	—	—	1,187	1,187	(90)	1,097
其他全面收益	—	—	1	—	—	—	1	—	1
全面收益總額	—	—	1	—	—	1,187	1,188	(90)	1,098
於二零零九年十二月三十一日 (未經審核)	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>(47)</u>	<u>—</u>	<u>36</u>	<u>1,557</u>	<u>1,547</u>	<u>(66)</u>	<u>1,481</u>

綜合現金流量表

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
經營業務					
除稅前(虧損)/溢利	(31)	310	575	1,097	4,134
就下列各項調整：					
折舊	—	—	1	1	27
未計營運資金變動之經營業務現金流量	(31)	310	576	1,098	4,161
應收賬款(增加)/減少	—	(476)	238	—	165
預付款項、按金及其他應收款項增加	—	(42)	(15)	(92)	(6,112)
存貨(增加)/減少	—	(9)	(1,035)	(899)	886
董事欠款(增加)/減少	—	(890)	(1,306)	(1,077)	2,188
關連公司欠款(增加)/減少	—	—	(63)	(46)	65
應收融資租賃增加	—	—	—	—	(13,713)
應付賬款增加	—	44	3	3	878
其他應付款項及應計費用(減少)/增加	(2)	8	27	35	53
預收款項增加	—	—	—	—	4,428
結欠一名董事款項增加/(減少)	34	(66)	—	—	1,803
結欠關連公司款項增加	—	1,126	1,407	1,016	4,252
結欠一名股東款項增加	—	—	—	—	3,000
結欠一家聯營公司款項增加/(減少)	—	5	(5)	(5)	—
經營業務產生/(所用)之現金	1	10	(173)	33	2,054
已付所得稅	—	—	—	—	—
經營業務產生/(所用)之現金淨額	1	10	(173)	33	2,054

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
投資業務					
收購一家附屬公司產生之現金流入淨額	—	47	—	—	—
投資於一家聯營公司產生之現金 流出淨額	(2)	(1)	—	—	—
出售一家聯營公司所得款項	—	—	3	3	—
收購一家附屬公司額外權益產生之 現金流入/(流出)淨額	—	—	173	173	(217)
購買物業、廠房及設備	—	(3)	(8)	—	(527)
投資業務(所用)/產生之現金淨額	(2)	43	168	176	(744)
融資業務					
配發股份所得款項	—	—	—	—	7,000
融資業務產生之現金淨額	—	—	—	—	7,000
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1)	53	(5)	209	8,310
年/期初之現金及現金等價物	2	1	6	6	5
外幣匯率變動之影響	—	(48)	4	2	216
年/期終之現金及現金等價物	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>217</u>	<u>8,531</u>
現金及現金等價物結餘分析	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>217</u>	<u>8,531</u>

財務資料附註

1. 一般資料

益浩科技之註冊辦事處及主要營業地點位於香港灣仔駱克道88號17樓。益浩科技於香港註冊成立為有限公司。益浩科技主要從事投資控股及買賣天然氣預熱系統業務。

財務資料乃以益浩科技功能貨幣港元呈列，除另有指明外，所有價值均捨入至最接近千位(千港元)。

2. 主要會計政策概要

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港公認會計原則(「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋)及適用於上市文件或通函所載會計師報告之香港聯合交易所有限公司證券上市規則而編製。益浩集團所採用政策大致上與 貴公司之會計政策一致。編製財務資料所用計量基準為歷史成本會計法，惟金融資產及金融負債則以公平價值入賬。

編製符合香港財務報告準則規定之財務資料需要管理層作出可影響政策應用以及資產與負債以及收入及開支之申報金額之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃按以往經驗及於有關情況下被視為合理之多項其他因素而作出，當中結果構成判斷資產及負債賬面值(並無其他來源可明確顯示)之基準，惟實際結果或會與該等估計不同。

估計及相關假設按持續基準進行檢討。倘修訂僅影響某期間，會計估計之修訂於該估計進行修訂之期間確認，或倘修訂同時影響當期及未來期間，則於進行修訂之期間及未來期間確認。

益浩集團並無提早採納以下已頒佈但未生效之新訂準則、修訂及詮釋。

益浩集團尚未能夠釐定該等準則、修訂及詮釋會否對經營業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響。該等準則、修訂及詮釋日後可能導致業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進，對香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂除外 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者有關遵照香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一金融資產轉讓 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視適用情況而定)或之後開始之年度期間生效之修訂

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引進金融資產分類與計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月修訂)加入有關金融負債及終止確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平價值計量。

就金融負債而言，主要變動乃與指定為按公平價值計入損益的金融負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平價值計入損益的金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈報該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致其公平價值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平價值計入損益的金融負債的全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，准予提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年四月一日開始之年度期間在益浩集團綜合財務報表內採納，應用新訂準則可能對益浩集團金融資產所呈報金額構成重大影響。然而，於完成詳細審閱前，就有關影響提供合理估計並不可行。

香港財務報告準則第7號披露—金融資產轉讓之修訂本增加涉及金融資產轉讓交易之披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度之持續風險承擔時，提高所承擔風險之透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。

董事預期該等香港財務報告準則第7號之修訂不會對益浩集團就先前生效之應收賬款轉讓之披露構成重大影響。然而，倘益浩集團日後進行其他種類之金融資產轉讓，則將會影響該等轉讓之披露。

香港會計準則第24號關連人士披露(二零零九年經修訂)修訂關連人士之定義及簡化政府相關實體披露。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)引入之披露豁免並未影響益浩集團，原因為益浩集團並非政府相關實體。然而，倘經修訂準則於未來會計期間被應用，有關關連人士交易及該等綜合財務報表之披露或會受到影響，此乃由於先前不符合關連人士定義之交易對方可能被納入該準則之範圍內。

香港會計準則第32號供股分類之修訂闡述以外幣列值之若干供股之分類(作為股本工具或金融負債)。至今，益浩集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇之安排。然而，倘益浩集團於未來會計期間進行任何屬於該等修訂範疇之供股，則香港會計準則第32號之修訂將會對該等供股之分類構成影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號就有關透過發行股本工具抵銷金融負債之會計處理提供指引。至今，益浩集團並無訂立屬於此性質之交易。然而，倘益浩集團日後進行任何有關交易，則香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號將會影響所規定之會計處理。尤其是，根據香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號，根據有關安排發行之股本工具將按其公平價值計量，而所抵銷金融負債之賬面值與所發行股本工具之公平價值兩者間之差額將於損益賬確認。

益浩科技董事預期，採納上述新訂準則、修訂及詮釋將不會對益浩集團業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。

下列會計政策已於財務資料呈列之有關期間貫徹應用。

(a) 編製基準

編製財務資料所用計量基準為歷史成本法，惟下文所述若干以公平價值列賬之金融資產及金融負債除外。

管理層於應用香港財務報告準則所作出對財務資料構成重大影響之判斷及對下一年度構成重大調整風險之估計於附註3論述。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括益浩科技及益浩科技所控制實體(其附屬公司)之財務報表。倘益浩科技有權管轄實體之財務及經營政策，以從其業務中獲取利益，即為取得控制權。

於有關期間收購或出售之附屬公司業績，均自收購事項生效日期起及截至出售事項生效日期(如適用)止計入綜合全面收益表。

如有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與益浩集團其他成員公司之會計政策貫徹一致。

益浩集團內所有公司之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

於綜合附屬公司資產淨值之非控股權益與益浩集團之權益分開呈列。

向非控股權益分配全面收益總額

附屬公司之全面收益及開支總額會歸屬於益浩科技擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。於二零一零年一月一日之前，適用於非控股權益之虧損超過附屬公司權益中之非控股權益之差額與益浩集團權益對銷，惟非控股權益有具約束力之責任並有能力作出額外投資以彌補該等虧損之情況則另作別論。

益浩集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

於二零一零年一月一日或之後益浩集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

益浩集團於附屬公司之擁有權權益變動若無導致益浩集團失去對有關附屬公司之控制權，則入賬列作股本交易。益浩集團權益及非控股權益之賬面值作出調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平價值間之任何差額直接於權益確認，並歸屬於益浩科技擁有人。

非控股權益指並非由益浩集團持有於益浩科技附屬公司之業績及資產淨值之外部股東權益。收購非控股權益乃以實體概念法入賬，而代價與應佔所收購資產淨值賬面值之差額乃確認為權益交易。一家附屬公司全面收益及開支總額乃計入益浩科技擁有人及非控股權益之中，即使此舉會導致非控股權益錄得虧絀結餘。

(c) 業務合併

於二零一零年一月一日或之後進行之業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中轉讓之代價按公平價值計量，並按益浩集團所轉讓資產、益浩集團向被收購方前擁有人產生之負債及益浩集團於交換被收購方之控制權所發行股本權益於收購日期之公平價值總和計算。收購相關成本通常於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債乃於收購日期按公平價值確認，惟以下情況除外：

- (i) 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之負債或資產分別按香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- (ii) 與被收購方以股份支付款項交易有關或以益浩集團以股份支付款項交易取代被收購方以股份支付款項交易有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份支付款項為基礎計量；及
- (iii) 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務分類為持作出售之資產(或出售組別)，根據該準則計量。

商譽是以所轉撥代價、非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往於被收購方持有之股本權益之公平價值(如有)之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值後計值。倘經過評估後，所收購可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往於被收購方所持權益之公平價值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公平價值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

倘益浩集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價之一部分。或然代價之公平價值變動如符合計量期間調整資格則作追溯調整，並於商譽或議價收購收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。計量期間自收購日期起計不超過一年。

或然代價之公平價值變動之其後計算如不符合計量期間調整資格，則取決於或然代價之分類方式。分類為權益之或然代價並無於往後申報日期重新計量，而其往後結算則於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(如適用)於隨後申報日期重新計量，而相應之收益或虧損則於損益賬確認。

倘業務合併分階段完成，益浩集團先前於被收購方持有之股權重新計量至收購日期(即益浩集團獲得控制權當日)之公平價值，而所產生收益或虧損(如有)於損益賬確認。倘有關處理方法適用於出售權益，過往於收購日期前於其他全面收益確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益賬。

先前持有之股權價值變動於其他全面收益中確認及於收購日期之前於權益累計，有關價值變動於益浩集團獲得被收購方之控制權時重新分類至損益賬。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則益浩集團報告未完成會計處理項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資訊。

於二零一零年一月一日前進行之業務合併

收購業務已使用收購法入賬。收購成本以特定資產於交換日期之公平價值、所產生或承擔之負債、益浩集團為換取被收購方之控制權而發行之股本工具，再加上業務合併直接產生之任何成本之總和計量。被收購方之可識別資產、負債及或然負債如符合相關確認條件，則一般於收購日期按其公平價值確認。

收購產生之商譽確認為資產，初步以成本計值，即收購成本超出益浩集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之已確認金額所佔權益之金額。如經重估後益浩集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之已確認金額所佔權益超出收購成本，則多出之金額會即時在損益賬內確認。

被收購方之少數股東權益初步按少數股東所佔被收購方之已確認資產、負債及或然負債之已確認數額比例計算。或然代價於及僅於有可能發生及能夠可靠估計情況下才會確認。或然代價之往後調整會於收購成本確認。

分階段進行之業務合併按不同階段個別入賬。商譽於每階段分別確定。任何額外收購均不會影響以往已確認之商譽。

(d) 收購一家附屬公司額外權益

當益浩集團增加其於益浩集團已控制實體之權益時，是項收購所產生商譽乃指收購額外權益之成本與益浩集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平價值之增幅兩者間之差額。所收購額外權益成本與所收購額外權益之可識別資產、負債及或然負債賬面值兩者間之差額被確認為儲備變動(其他儲備)。此差額乃指自原收購日期益浩集團於該附屬公司應佔權益增加之差額。於日後出售附屬公司時，儲備轉撥至保留盈利。

(e) 商譽

因收購業務產生之商譽指收購成本超出益浩集團於收購日期在相關業務可識別資產、負債及或然負債公平價值之權益。有關商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

就減值測試而言，收購所產生商譽乃分配至各預期可受惠於收購協同效益之現金產生單位(或現金產生單位組別)。獲分配商譽之現金產生單位將按季或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就於一個財政年度收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該財政年度結束

前測試減值。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會首先作出分配，以減少單位獲分配之任何商譽賬面值，然後則根據各資產於單位之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於損益賬確認。商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘出售相關現金產生單位，於釐定出售之損益金額時，須計入已撥充資本之應佔商譽金額。

(f) 附屬公司

附屬公司為財務及經營政策由益浩科技直接或間接控制之實體，以從其業務中獲取利益。附屬公司之業績納入益浩科技之全面收益表內，以已收及應收股息為限。益浩科技並無根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售之附屬公司投資乃以成本扣除任何減值虧損列賬。

(g) 減值

於各報告期末，益浩科技董事審閱其資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，資產之賬面值被削減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非相關資產根據另一準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損作為該準則項下之重估價值減少處理。

倘減值虧損其後撥回，則該資產之賬面值將增至重新估計之可收回金額，惟所增加賬面值不得超過資產於過去數年若未確認減值虧損所釐定之賬面值，而減值虧損撥回會即時確認為收入，除非相關資產根據另一準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損作為該準則項下之重估增加處理。

(h) 金融工具

當一家實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(透過損益按公平價值處理之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平價值或自此扣除(如適用)。收購透過損益按公平價值處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本乃即時於綜合全面收益表確認。

金融資產

益浩集團之金融資產分類為貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)。所有循正常途徑買賣之金融資產，按交易日之基準確認及終止確認。正常買賣之金融資產是指按照市場規條或慣例須在一段期限內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融資產之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為按金融資產之預期可使用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入(包括所有構成實際利率組成部分之已付或已收費用或點子、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。債務工具乃按實際利率基準確認收入。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場上報價且具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後各報告期末，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。

金融資產之減值

金融資產於各個報告期末評估減值跡象。倘若客觀證據表明金融資產之估計未來現金流量因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而出現減值，則金融資產將作出減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方遇上重大財務困難；或
- 拖欠利息或本金；或
- 借貸人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，當有客觀證據證明資產出現減值時，則於損益賬內確認減值虧損，並按資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

除應收賬款之賬面值乃按透過使用撥備賬予以削減外，就所有金融資產而言，金融資產之賬面值按減值虧損直接扣減。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內確認。倘若應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。原先已撇銷之款項其後收回計入損益賬。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若於往後期間，減值虧損之款額減少，及減少金額能夠與減值虧損獲確認後發生之事件客觀地聯繫，則原先已確認之減值虧損透過損益賬予以撥回，惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘若減值並無獲確認原應錄得之攤銷成本除外。

金融負債及股本

金融負債及由益浩集團發行之股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債及股本工具之定義予以分類。

股本工具為證明益浩集團資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息開支之方法。實際利率為按金融負債之預期可使用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金付款之比率。利息開支按實際利率基準予以確認。

金融負債(衍生金融工具除外)

益浩集團之金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

益浩集團發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後列賬。

益浩集團購回其本身股本工乃直接於權益確認及扣減。概無就收購、出售、發行或註銷益浩集團本身之股本工具於損益賬確認任何收益或虧損。

終止確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及益浩集團已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取代價及直接於權益確認之累計收益或虧損總和間差額，乃於損益賬內予以確認。

當有關合約所訂明之債務獲解除、註銷或屆滿時，則終止確認金融負債。已終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於綜合全面收益表內予以確認。

(i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月以內之其他短期高流通性投資及銀行透支。銀行透支於綜合財務狀況表之流動負債中獨立呈列。

(j) 收益確認

銷售貨品之收益當擁有權之主要風險及回報轉移至買方時確認，惟益浩集團須不再擁有通常與擁有權有關之管理責任或已售貨品之有效控制權。

提供服務之收益於提供服務時確認。

利息收入，按應計基準採用實際利率法於金融工具之估計年期，將估計未來現金收入貼現至金融資產之賬面淨值確認。

(k) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

資產之成本包括其購買價及使其達至其現時運作狀況及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投產後所產生之維修保養等開支，一般於該開支產生期間自綜合全面收益表扣除。倘明確顯示有關開支已導致日後使用物業、廠房及設備項目之預期經濟收益有所提高，則該開支將撥作該項資產之額外成本。

折舊乃按估計可使用年期以直線法撇銷各項物業、廠房及設備之成本計算。所使用之主要年率如下：

辦公室設備	20%
-------	-----

出售資產所產生任何收益或虧損，乃指出售所得款項與有關資產賬面值之差額，於綜合全面收益表確認。

(l) 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先進先出法釐定，包括所有收購成本及(如適用)將存貨運送至現有地點及狀況所產生其他成本。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價扣除估計出售存貨所需任何成本計算。

(m) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項被步按公平價值確認，其後則使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據顯示益浩集團將無法按應收款項之原有條款收回所有欠款，則就應收賬款及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量淨值(按實際利率貼現)之差額。撥備金額於綜合全面收益表確認。

(n) 外幣

於編製各個別集團實體之財務資料時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期通行之匯率以各自功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按當日通行之匯率重新換算。以外幣列值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值日期通行之匯率重新換算。按歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於產生期間在綜合全面收益表確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入本期間之綜合全面收益表，惟重新換算直接於權益確認盈虧之非貨幣項目所產生差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

(o) 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所呈報溢利不同，此乃由於前者不包括其他年度的應課稅或可扣稅之收支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅之項目。益浩集團之本期稅項負債乃按已於報告期末實施或實質上實施之稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認，並使用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額按可能出現可供動用之該等可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項按預期於負債償還或資產變現時之期間適用之稅率計算。遞延稅項於於綜合全面收益表扣除或入賬，惟當其與直接於權益扣除或計入之項目有關時，於該情況下，遞延稅項亦於權益內處理。

(p) 撥備

倘若益浩集團由於過往事件產生現有責任，而益浩集團可能須履行該責任，則會確認撥備。當貼現影響重大時，撥備乃按益浩集團董事對報告期末履行有關責任所需支出所作最佳估計而計量。

(q) 或然負債及或然資產

或然負債指因過往已發生事件而可能引起之責任，此等責任須視乎某一宗或多宗未來事件是否發生方可確認，而益浩集團無法完全控制該等未來事件會否實現。或然負債亦可能是因過往已發生事件引致現有責任，但由於可能毋需消耗經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有入賬。或然負債不會被確認，但會在財務資料附註內披露。假若消耗資源的可能性改變而導致可能出現資源消耗時，此等負債將被確認為撥備。

或然資產是指因過往已發生事件而可能產生之資產，此等資產須視乎某一宗或多宗未來事件是否發生方可確認，而益浩集團無法完全控制該等未來事件會否實現。或然資產不會被確認，但會於可能出現經濟效益流入時在財務資料附註內披露。若實質確定出現經濟效益流入時，資產方會予以確認。

(r) 關連人士交易

任何一方如屬下列情況，則被視為與益浩集團有關連：

- a. 該方直接或間接透過一家或多家中介公司；(i)控制益浩集團、被益浩集團控制、或與益浩集團受共同控制；(ii)於益浩集團擁有權益，因而可對益浩集團施以重大影響；或(iii)共同控制益浩集團；
- b. 該方為聯營公司；
- c. 該方為共同控制實體；
- d. 該方為益浩集團或其母公司之主要管理層成員；
- e. 該方為(a)或(d)項所述任何人士近親；
- f. 該方為(d)或(e)項所述任何人士所控制、與他人共同控制或行使重大影響力，或直接或間接擁有重大投票權之機構；或
- g. 該方為益浩集團或屬益浩集團關連人士之任何實體之僱員利益而設之離職後福利計劃。

倘關連方之間轉讓資源、服務或責任，則該交易會被視為關連方交易。

(s) 租賃

凡將資產擁有權之絕大部分回報及風險撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

益浩集團作為出租人

融資租賃項下承租人欠款按益浩集團於租賃之投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入乃分配至會計期間，以反映益浩集團就租賃之尚未收回投資淨額之固定期間回報率。

(t) 分部呈報

經營分部及財務資料所呈報各分部項目金額，乃根據就分配資源予益浩集團各業務及地區分部及評估其表現定期提供予益浩集團最高行政管理人員之財務資料而確定。

個別重要營運分部不會就財務報告目的而合併計算，除非該等分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或就提供服務所採用方式及監管環境性質方面類似。倘獨立而言並非屬重要之營運分部擁有上述大部分相同特徵，則可合併計算。

3. 估計不明朗因素之主要來源

應用附註2所述益浩集團之會計政策時，管理層已就未來事項作出若干主要假設，及於報告期末可能導致下一個財政年度之資產與負債賬面值作出重大調整之估計不明朗因素之其他主要來源論述如下：

(a) 所得稅

益浩集團須繳納多個稅務機關徵收之所得稅。釐定所得稅撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項用以釐定最終稅項之交易及計算尚未明朗。益浩集團根據對額外稅項會否到期之估計確認有關估計稅務審核事宜之負債。倘最終稅務結果有別於初始錄得之金額，有關差額將對作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

(b) 物業、廠房及設備減值

益浩集團於每個報告期末評估資產有否任何減值跡象。資產於每當有跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。採用使用價值計算法時，須就資產獲分配之現金產生單位作出使用價值估計。估計使用價值時，益浩集團須估計來自現金產生單位之未來現金流量，並選擇合適貼現率以計算該等現金流量之現值。估計所應用未來現金流量及／或貼現率之現值之變動可導致先前之估計減值撥備需作出調整。

(c) 物業、廠房及設備之可使用年期及剩餘價值

釐定物業、廠房及設備之可使用年期及剩餘價值時，益浩集團須考慮多項因素，例如生產之變動或改進或因資產當中之產品或服務之市場需求變動產生之技術或商業落後、預期使用資產、預期耗損、對資產之保養及維修、及使用資產之法例或類似限制。資產之估計可使用年期乃根據益浩集團具有類似用途之類似資產之經驗而作出。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值有別於先前估計，則須作出額外折舊。可使用年期及剩餘價值乃於報告期末根據情況之變動而作出檢討。

(d) 商譽減值

釐定商譽有否出現減值須估計已分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值計算法規定管理層估計現金產生單位所產生現金流量及合適貼現率以計算現值。

商譽於二零一零年十二月三十一日之賬面值約為111,000港元。於有關期間概無作出減值撥備。減值虧損之計算詳情載於附註15。

4. 金融工具

(a) 金融工具之種類

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)				
— 應收賬款	—	476	238	74
— 預付款項、按金及其他				
應收款項	—	42	57	1,637
— 應收融資租賃	—	—	—	13,713
— 董事欠款	—	890	2,196	14
— 關連公司欠款	—	—	63	—
— 現金及現金等價物	1	6	5	8,531
	<u>1</u>	<u>1,414</u>	<u>2,559</u>	<u>23,969</u>
金融負債				
攤銷成本				
— 應付賬款及其他應付款項	—	44	48	1,003
— 預收款項	—	—	—	4,428
— 結欠一名董事款項	66	—	—	1,803
— 結欠一家聯營公司款項	—	5	—	—
— 結欠一名股東款項	—	—	—	3,000
— 結欠關連公司款項	—	1,268	2,680	7,029
	<u>66</u>	<u>1,317</u>	<u>2,728</u>	<u>17,263</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

益浩集團之主要金融工具包括應收融資租賃、現金及現金等價物、應付賬款及其他應付款項、預收款項、結欠一名股東款項及結欠關連公司款項。該等金融工具詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險及如何減輕該等風險之政策於下文載列。管理層管理及監察該等風險，確保已及時並有效採取適當措施。

益浩集團之金融工具所產生主要風險為貨幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱及協商政策以管理各項風險，該等政策於下文概述。

於有關期間，益浩集團之金融工具所承受風險之種類或其管理及計量該等風險之方法概無任何變動。

貨幣風險

外匯風險於未來商業交易或已確認資產及負債以該實體功能貨幣以外貨幣計值時產生。

益浩集團主要於中國營運，大部分交易均以人民幣(「人民幣」)計值。於有關期間，益浩集團並無使用任何衍生金融工具對沖外匯風險。

於各報告期末，益浩集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

資產	於	於	於	於
	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
人民幣	—	773	1,892	22,978
	<u>—</u>	<u>773</u>	<u>1,892</u>	<u>22,978</u>
負債	於	於	於	於
	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
人民幣	—	1,280	2,695	14,955
	<u>—</u>	<u>1,280</u>	<u>2,695</u>	<u>14,955</u>

貨幣風險之敏感度分析

益浩集團主要面對人民幣波動影響之風險。

下表詳列益浩集團就港元兌相關外幣升值及貶值5%之敏感度。向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率為5%，反映管理層評估可能合理出現之匯率變動。敏感度分析包括尚未處理之外幣計值貨幣項目，並會就其於期末之換算在匯率上作出5%之調整。敏感度分析亦包括外部貸款及益浩集團海外業務所獲貸款，而有關貸款須以借出方或借入方貨幣以外之貨幣計值。下文正數顯示倘港元兌相關貨幣升值5%時其他權益之增加數額。倘港元兌相關貨幣貶值5%，其他權益將會出現相反方向之等額變動。

人民幣之影響	於	於	於	於
	二零零八年 三月三十一日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
其他權益	—	25	40	(401)
	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>40</u>	<u>(401)</u>

附註： 此乃主要與報告期末以人民幣計值之應收款項及應付款項所面對風險有關。

信貸風險

益浩集團之信貸風險主要與應收賬款及其他應收款項以及應收融資租賃有關。益浩集團訂有政策，確保向擁有良好信貸記錄之客戶作出銷售及服務。該等信貸風險乃按持續基準監察。

計入綜合財務狀況表之應收賬款及應收融資租賃之賬面值反映益浩集團就其金融資產承受之最高信貸風險。概無其他金融資產附帶重大信貸風險。

按地理位置分類，益浩集團之信貸風險主要集中於中國。鑑於益浩集團幾乎全部應收賬款及應收融資租賃均與其五大客戶分別於二零零九年三月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零一零年十二月三十一日之欠款有關，故益浩集團就客戶分類而言亦承受信貸集中風險。

為將信貸風險減至最低，益浩集團管理層已委任一支團隊，負責釐定信貸限額、批核信貸及其他監管程序，以確保就收回過期債項採取跟進行動。此外，益浩集團於各報告期末審閱各個別貿易債務及債務工具之可收回金額，以確保就不可收回之逾期金額作出充足減值虧損。就此，益浩科技董事認為益浩集團之信貸風險已大幅減少。

益浩集團絕大部分現金及現金等價物均存放於香港銀行，董事認為信貸風險並不重大。

流動資金風險

流動資金風險為並無資金應付到期負債之風險，乃由於資產與負債之金額及到期時間錯配所致。益浩集團將貫徹維持審慎財務政策，以確保維持充足現金應付其流動資金需求。

益浩集團之金融負債乃使用合約未貼現現金流量按各報告期末至合約到期日之餘下期間劃分為相關到期日組別，分析如下：

於二零二零年十二月三十一日						
	加權 平均利率	賬面值 千港元	按要求 千港元	少於一年 千港元	超過一年 千港元	總計 千港元
應付賬款及其他應付款項	—	1,003	—	1,003	—	1,003
預收款項	—	4,428	—	4,428	—	4,428
結欠一名董事款項	—	1,803	1,803	—	—	1,803
結欠一名股東款項	—	3,000	3,000	—	—	3,000
結欠關連公司款項	—	7,029	7,029	—	—	7,029
		<u>17,263</u>	<u>11,832</u>	<u>5,431</u>	<u>—</u>	<u>17,263</u>
於二零二零年三月三十一日						
	加權 平均利率	賬面值 千港元	按要求 千港元	少於一年 千港元	超過一年 千港元	總計 千港元
應付賬款及其他應付款項	—	48	—	48	—	48
結欠關連公司款項	—	2,680	2,680	—	—	2,680
		<u>2,728</u>	<u>2,680</u>	<u>48</u>	<u>—</u>	<u>2,728</u>

於二零零九年三月三十一日

	加權 平均利率	賬面值 千港元	按要求 千港元	少於一年 千港元	超過一年 千港元	總計 千港元
應付賬款及其他應付款項	—	44	—	44	—	44
結欠一家聯營公司款項	—	5	5	—	—	5
結欠關連公司款項	—	1,268	1,268	—	—	1,268
		<u>1,317</u>	<u>1,273</u>	<u>44</u>	<u>—</u>	<u>1,317</u>

於二零零八年三月三十一日

	加權 平均利率	賬面值 千港元	按要求 千港元	少於一年 千港元	超過一年 千港元	總計 千港元
結欠一名董事款項	—	66	66	—	—	66

(c) 金融工具之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值按以下方式釐定：

- (i) 具備標準條款及條件並於交投活躍市場買賣之金融資產及金融負債之公平價值，乃分別參考市場買入及賣出報價釐定；及
- (ii) 其他金融資產及金融負債之公平價值，乃根據公認定價模式按貼現現金流量分析以相關現行市場利率釐定。

董事認為於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若，原因為該等金融工具屬較短期性質。

於綜合財務狀況表確認之公平價值計量

下表提供於初步確認後按公平價值計量之金融工具分析，其按於二零一零年十二月三十一日之可觀察公平價值程度分為一至三級。

- 第一級公平價值計量乃自相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出。
- 第二級公平價值計量由第一級所載報價以外之可觀察資產或負債數據直接(即價格)或間接(即源自價格)得出。
- 第三級公平價值計量由包括並非以可觀察市場數據(不可觀察數據)為基礎之資產或負債數據之估值技術得出。

由於益浩集團於報告期末並無金融工具於初步確認後按公平價值計量，故並無披露有關分析。

5. 資本風險管理

益浩集團資本管理之主要目的為保障益浩集團持續經營之能力，並維持穩健資本比率，以輔助其業務及為股東帶來最大價值。益浩集團根據經濟狀況變動管理資本結構並對此作出調整。為維持或調整資本結構，益浩集團或會調整向股東分派之股息、向股東發還資本或發行新股份。益浩集團管理資本之目標、政策或程序於有關期間維持不變。

益浩集團使用資本負債比率(即負債總額除資產總值)監察資本。益浩集團之政策為維持資本負債比率於合理水平。於報告期末之資本負債比率如下：

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
負債總額	<u>66</u>	<u>1,273</u>	<u>2,680</u>	<u>11,832</u>
資產總值	<u>3</u>	<u>1,540</u>	<u>3,724</u>	<u>29,320</u>
資本負債比率	<u>22.00</u>	<u>0.83</u>	<u>0.72</u>	<u>0.40</u>

附註：負債總額包括結欠一名董事款項、結欠一家聯營公司款項、結欠一名股東款項及結欠關連公司款項，詳情分別載於附註24、25、26及27。

6. 經營分部

益浩集團已採納自二零零九年四月一日起生效之香港財務報告準則第8號經營分部。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定必須按主要營運決策者就分配資源至各分部及評估其表現而定期審閱有關益浩集團組成部分之內部報告識別經營分部。相對而言，前準則香港會計準則第14號分部報告則規定實體採用風險及回報法識別兩組分部，即業務及地理分部。

益浩集團現時經營一個業務分部，即就辦公室以及商業及住宅大廈設計及提供節能解決方案。單一管理團隊向主要營運決策者匯報，而主要營運決策者則負責全面管理整體業務。因此，益浩集團並無個別可呈報分部。

主要產品之營業額

益浩集團來自主要產品及服務之營業額如下：

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
營業額：					
銷售貨品	—	2,364	—	—	—
根據融資租賃銷售貨品	—	—	—	—	13,526
其他	—	—	136	136	—
	<u>—</u>	<u>2,364</u>	<u>136</u>	<u>136</u>	<u>13,526</u>

地區資料

益浩集團於兩個主要地區經營—中國及香港。

益浩集團按營運地點劃分來自外界客戶之營業額及按資產所在地劃分之非流動資產資料(不包括遞延稅項資產及衍生金融工具)詳情如下：

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
營業額：					
中國	—	320	136	136	13,526
香港	—	2,044	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,364</u>	<u>136</u>	<u>136</u>	<u>13,526</u>
		於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產：					
中國	—	—	114	178	11,562
香港	—	2	3	—	—
	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>117</u>	<u>178</u>	<u>11,562</u>

7. 營業額及其他收益

益浩集團於本年度／期間之營業額及其他收益分析如下：

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
營業額：					
銷售貨品	—	2,364	—	—	—
根據融資租賃銷售貨品	—	—	—	—	13,526
提供服務	—	—	136	136	—
	<u>—</u>	<u>2,364</u>	<u>136</u>	<u>136</u>	<u>13,526</u>
其他收益：					
應收融資租賃之利息收入	—	—	—	—	159
提供服務	—	—	1,711	1,711	—
雜項收入	—	—	—	—	5
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,711</u>	<u>1,711</u>	<u>164</u>

8. 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除：

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
核數師酬金	4	5	11	—	—
自置物業、廠房及設備之 折舊	—	—	1	1	27
已確認為開支之存貨成本	—	1,246	—	—	3,835
僱員成本(包括董事酬金)：					
工資及薪金	—	—	49	24	2,550
退休計劃供款	—	—	19	10	194
	—	—	68	34	2,744
及計入：					
其他收入：					
匯兌收益	—	—	—	—	65
其他	—	—	2	2	—
	—	—	2	2	65

9. 董事及主要管理人員酬金

(a) 董事酬金

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
王豪源先生	—	—	—	—	—
黃偉賢先生 (於二零一零年 十一月八日辭任)	—	—	—	—	—
吳剛先生 (於二零零九年八月 二十八日獲委任)	—	—	—	—	—
鄭聿恬先生 (於二零一零年七月 二十一日獲委任)	—	—	—	—	—
Ma Huan先生 (於二零一零年 十一月二十五日 獲委任)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

(b) 五名最高薪酬人士

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
基本薪金及津貼	—	—	49	19	1,313
退休計劃供款	—	—	19	8	81
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>68</u>	<u>27</u>	<u>1,394</u>

於有關期間內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

於有關期間內，益浩集團並無向任何董事及最高薪酬僱員支付任何報酬，作為吸引其加入或於加入益浩集團時之獎勵，或作為其離職補償。並無董事於有關期間內放棄任何薪酬。

10. 稅項

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
即期稅項：					
本年度／期間撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

益浩集團須就來自旗下成員公司所註冊及營運司法權區或由此產生之溢利，按實體基準繳納所得稅。

由於益浩集團於有關期間並無在香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

適用於益浩科技旗下中國附屬公司之法定所得稅率為25%。由於該附屬公司於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日以及二零一零年十二月三十一日有結轉稅務虧損，故並無就各年度／期間計提即期所得稅撥備。

使用益浩集團註冊地點之法定稅率計算適用所得稅開支與除稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

截至二零零八年三月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	—		(31)		(31)	
按法定稅率計算之稅項	—	—	(5)	(17.5)	(5)	(17.5)
未確認稅務虧損	—	—	5	17.5	5	17.5
本年度稅務開支	—	—	—	—	—	—

截至二零零九年三月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前(虧損)/溢利	(681)		991		310	
按法定稅率計算之稅項	(170)	(25.0)	164	16.5	(6)	(2.0)
毋須課稅收入之稅務影響	—	—	(164)	(16.5)	(164)	(52.9)
未確認稅務虧損	170	25.0	—	—	170	54.9
本年度稅務開支	—	—	—	—	—	—

截至二零一零年三月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前(虧損)/溢利	(1,066)		1,641		575	
按法定稅率計算之稅項	(267)	(25.0)	271	16.5	4	0.7
毋須課稅收入之稅務影響	—	—	(271)	(16.5)	(271)	(47.1)
不可扣稅開支之稅務影響	211	19.8	—	—	211	36.7
稅務優惠之稅務影響	(48)	(4.5)	—	—	(48)	(8.4)
未確認稅務虧損	104	9.7	—	—	104	18.1
本年度稅務開支	—	—	—	—	—	—

截至二零零九年十二月三十一日止期間(未經審核)

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	(592)		1,689		1,097	
按法定稅率計算之稅項	(148)	(25.0)	279	16.5	131	11.9
毋須課稅收入之稅務影響	—	—	(279)	(16.5)	(279)	(25.4)
不可扣稅開支之稅務影響	196	33.1	—	—	196	17.9
稅務優惠之稅務影響	(48)	(8.1)	—	—	(48)	(4.4)
本期間稅務開支	—	—	—	—	—	—

截至二零一零年十二月三十一日止期間

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	4,191		(57)		4,134	
按法定稅率計算之稅項	1,048	25.0	(9)	(16.5)	1,039	25.1
毋須課稅收入之稅務影響	(1,523)	(36.3)	—	—	(1,523)	(36.8)
不可扣稅開支之稅務影響	16	0.4	—	—	16	0.4
未確認稅務虧損	459	10.9	9	16.5	468	11.3
本期間稅務開支	—	—	—	—	—	—

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日以及二零一零年十二月三十一日，益浩集團可供用作抵銷未來應課稅溢利之未動用估計稅務虧損分別約為零。由於無法預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。

11. 股息

益浩科技董事不建議就有關期間派付任何股息。

12. 益浩科技擁有人應佔每股(虧損)/盈利

益浩科技擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按下列數據計算：

(a) 每股基本(虧損)/盈利

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)
(虧損)/溢利					
就計算每股基本					
(虧損)/盈利之益浩					
科技擁有人應佔					
本年度/期間					
(虧損)/溢利	<u>(31)</u>	<u>439</u>	<u>759</u>	<u>1,187</u>	<u>4,029</u>
				二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 (未經審核)
股份數目					
就計算每股基本					
(虧損)/盈利之					
普通股加權平均數	<u>4</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>1,000</u>
				二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)
每股基本					
(虧損)/盈利	<u>(7.75)</u>	<u>4.39</u>	<u>7.59</u>	<u>11.87</u>	<u>4.03</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於有關期間並無發行在外潛在攤薄普通股，故有關期間之每股基本及攤薄(虧損)/盈利於同一行呈列。

13. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 千港元
成本	
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日 添置	— <u>3</u>
於二零零九年三月三十一日及二零零九年四月一日 添置	3 <u>8</u>
於二零一零年三月三十一日及二零一零年四月一日 添置	11 <u>527</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>538</u>
累計折舊及減值	
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及 二零零九年四月一日 本年度折舊及減值	— <u>1</u>
於二零一零年三月三十一日及二零一零年四月一日 本期間折舊及減值	1 <u>27</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>28</u>
賬面淨值	
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>510</u></u>
於二零一零年三月三十一日	<u><u>10</u></u>
於二零零九年三月三十一日	<u><u>3</u></u>
於二零零八年三月三十一日	<u><u>—</u></u>

14. 於一家聯營公司之權益

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
非上市股份，按成本	<u><u>2</u></u>	<u><u>3</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

附註：

(a) 益浩集團聯營公司之財務資料概列如下：

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
資產總值	10	44	—	—
負債總額	—	(34)	—	—
資產淨值	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
益浩集團應佔一家聯營公司 資產淨值	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)
營業額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度／期間虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
益浩集團應佔一家 聯營公司本年度／ 期間虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
益浩集團應佔一家 聯營公司本年度／ 期間其他全面收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 於二零零八年及二零零九年三月三十一日，益浩集團於下列聯營公司擁有權益：

公司名稱	註冊成立 及經營地點 及日期	已發行及 繳足／註冊資本	益浩集團 應佔權益 百分比	主要業務
Liburdi Asia Limited	香港 二零零七年 二月五日	10,000 港元	二零零八年：23% 二零零九年：33%	投資控股

於二零零九年九月，益浩集團將Liburdi Asia Limited之33%權益轉讓予一名關連人士，所得款項約為3,300港元。益浩集團並無保留Liburdi Asia Limited之任何權益。概無就有關交易確認任何盈虧。

15. 商譽

	商譽 千港元
成本	
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日及二零零八年四月一日 收購一家附屬公司	— <u>111</u>
於二零零九年三月三十一日、二零一零年三月三十一日及 二零一零年十二月三十一日	<u>111</u>
累計減值虧損	
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日、二零零九年三月三十一日、 二零一零年三月三十一日及二零一零年十二月三十一日	— <u>—</u>
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	<u><u>111</u></u>
於二零一零年三月三十一日	<u><u>111</u></u>
於二零零九年三月三十一日	<u><u>111</u></u>
於二零零八年三月三十一日	<u><u>—</u></u>

為進行減值測試，商譽獲分配至按相關分部釐定之個別現金產生單位。於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日以及二零一零年十二月三十一日之商譽賬面值已全數分配至益浩科技於二零零八年四月收購之日滔貿易。

與日滔貿易相關之商譽於二零零八年四月益浩科技收購該業務時產生。日滔貿易之可收回金額乃根據使用價值計算，該計算法使用根據由董事所批准財務預算得出涵蓋十年期間之現金流量預測進行，年度貼現率為23%。超出該十年期間之現金流量乃按年度增長率為零之基準推斷。董事相信，可收回金額依據之主要假設可能合理出現之任何進一步變動，不會導致該單位之賬面值超出其可收回金額。

用以計算日滔貿易使用價值之主要假設如下：

貼現率—所使用貼現率為除稅前貼現率，反映與相關單位有關之特定風險。

16. 應收賬款

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
應收賬款	<u>—</u>	<u>476</u>	<u>238</u>	<u>74</u>

應收賬款之賬齡分析如下：

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
0-90日	—	—	—	40
91-180日	—	476	—	—
181-365日	—	—	—	—
超過365日	—	—	238	34
	—	476	238	74

益浩集團按不同客戶之信貸評級給予其貿易客戶不超過90日之信貸期限。應收賬款以港元及人民幣計值。

已逾期但未被視為減值之應收賬款之賬齡如下：

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
已逾期：				
1-90日	—	476	—	—
91-180日	—	—	—	—
181-365日	—	—	—	—
超過365日	—	—	238	34
	—	476	238	34

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
預付款項	—	—	—	4,534
其他應收款項	—	42	—	1,637
	—	42	—	6,171

18. 存貨

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
原材料	—	—	—	196
在製品	—	9	1,044	—
	—	9	1,044	196

19. 應收融資租賃

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
即期應收融資租賃	—	—	—	2,772
非即期應收融資租賃	—	—	—	10,941
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,713</u>

租賃安排

益浩集團若干節能設備已按融資租賃出租。所有租賃均以人民幣計值。融資租賃平均租期為五年。

融資租賃應收金額

	最低租賃款項				最低租賃款項之現值			
	於二零零八年 三月三十一日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元
一年內	—	—	—	2,999	—	—	—	2,772
超過一年但於五年內	—	—	—	12,332	—	—	—	10,503
五年以上	—	—	—	711	—	—	—	438
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,042</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,713</u>
減：未賺取財務收入	—	—	—	(2,329)	不適用	不適用	不適用	不適用
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,713</u>
應收最低租賃款項之現值	—	—	—	13,713	—	—	—	13,713
不可收回租賃款項撥備	—	—	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,713</u>

於二零一零年十二月三十一日，融資租賃項下租賃資產之無擔保剩餘價值估計為零。

租賃附帶之利率於合約日期釐定，適用於整段租期。實際年利率平均約為8.2厘。

已租出之節能設備之應收融資租賃結餘為有抵押。益浩集團不得於承租人未有違約之情況下出售或再抵押抵押品。

於二零一零年十二月三十一日，應收融資租賃尚未逾期或減值。

20. 董事欠款

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
王豪源先生	—	838	1,350	—
黃偉賢先生	—	52	802	—
吳剛先生	—	—	44	14
	<u>—</u>	<u>890</u>	<u>2,196</u>	<u>14</u>

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度以及截至二零一零年十二月三十一日止期間，最高未償還金額如下：

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
王豪源先生	<u>—</u>	<u>838</u>	<u>1,350</u>	<u>1,350</u>
黃偉賢先生	<u>—</u>	<u>52</u>	<u>802</u>	<u>802</u>
吳剛先生	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44</u>	<u>44</u>

董事欠款為無抵押、免息及可按要求收回。

21. 關連公司欠款

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
W Brothers Holdings Co., Limited	—	—	9	—
Liburdi (Shanghai) Co., Ltd.	—	—	54	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>63</u>	<u>—</u>

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止年度以及截至二零一零年十二月三十一日止期間，最高未償還金額如下：

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
W Brothers Holdings Co., Limited	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
Liburdi (Shanghai) Co., Ltd.	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54</u>	<u>54</u>

關連公司欠款為無抵押、免息及可按要求收回。

22. 現金及現金等價物

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
現金及現金等價物	1	6	5	8,531

大部分銀行及手頭現金均以港元計值。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於信譽良好且近期並無拖欠記錄之銀行。

23. 應付賬款及其他應付款項

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
應付賬款	—	44	48	926
其他應付款項	—	—	—	77
應計費用	5	13	40	16
	<u>5</u>	<u>57</u>	<u>88</u>	<u>1,019</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
0-90日	—	12	—	766
91-180日	—	—	4	62
181-365日	—	32	—	82
超過365日	—	—	44	16
	<u>—</u>	<u>44</u>	<u>48</u>	<u>926</u>

應付賬款為免息，一般於付運時或之前結清，並可獲准於九十日內結清。

24. 結欠一名董事款項

結欠一名董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

25. 結欠一家聯營公司款項

結欠一家聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

26. 結欠一名股東款項

結欠一名股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

27. 結欠關連公司款項

結欠關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

28. 股本

	股份數目	股本 港元
法定：		
每股面值1港元之普通股	10,000	10,000
已發行及繳足：		
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日及 二零零八年四月一日	4	4
發行普通股	96	96
於二零零九年三月三十一日、二零一零年三月三十一日及 二零一零年四月一日	100	100
發行普通股	900	900
於二零一零年十二月三十一日	1,000	1,000

29. 收購一家附屬公司

於二零零八年四月二十八日，益浩科技以總代價約175,000港元收購日滔貿易(上海)有限公司全部股本之80%。

該交易所收購資產淨值及產生之商譽如下：

	被收購方賬面值 及公平價值 千港元
所收購資產淨值：	
現金及現金等價物	222
結欠一家關連公司款項	(142)
資產淨值	80
減：非控股權益	(16)
商譽	111
	175
總代價以下列方式支付：	
現金	175
收購產生之現金流入淨額：	
已付現金代價	(175)
所收購現金	222
	47

附註：

- (a) 截至二零零九年三月三十一日止年度，年內所收購附屬公司自收購日期至報告期末分別為益浩集團帶來營業額及本年度虧損約321,000港元及681,000港元。

- (b) 倘收購已於二零零八年四月一日完成，益浩集團截至二零零九年三月三十一日止年度之總營業額及本年度溢利分別應為約2,364,000港元及約309,000港元。備考資料僅供說明用途，並非為倘收購於二零零八年四月一日完成，益浩集團實際達到營業額及收益之必要指標，亦非有意預測日後業績。

30. 關連交易

除於財務資料其他部分披露者外，益浩集團曾進行下列關連交易，益浩科技董事認為，該等交易乃於益浩集團之日常業務過程中按一般商業條款進行。

- (a) 益浩集團主要管理人員報酬(包括董事酬金)之詳情載於上文附註9。

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 止期間 千港元 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 千港元
基本薪金及津貼	—	—	58	25	1,313
退休計劃供款	—	—	22	9	81
向主要管理人員支付 之報酬總額	—	—	80	34	1,394

- (b) 於二零零九年九月，益浩集團將Liburdi Asia Limited之33%權益轉讓予一名關連人士，所得款項約為3,300港元。益浩集團並無保留Liburdi Asia Limited之任何權益。概無就有關交易確認任何盈虧。

31. 或然負債

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日以及二零一零年十二月三十一日，益浩集團概無任何或然負債。

32. 經營租賃承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日以及二零一零年十二月三十一日，益浩集團就已出租物業(租期介乎一年至三年)之不可撤回經營租賃項下應付未償還承擔之到期情況如下：

	於 二零零八年 三月三十一日 千港元	於 二零零九年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元
一年內	—	—	332	598
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—	450	204
	—	—	782	802

33. 資本承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日以及二零一零年十二月三十一日，益浩集團並無任何重大資本承擔。

34. 期後事項

除於財務資料其他部分披露者外，於二零一零年十二月三十一日後並無發生任何重大事件。

35. 結算日後財務報表

於二零一零年十二月三十一日後任何期間，益浩集團並無編製經審核財務報表，亦無就二零一零年十二月三十一日後任何期間宣派股息或其他分派。

此致

香港
灣仔
駱克道333號
中國網絡中心
35樓3501室
香港建屋貸款有限公司
董事會 台照

特許會計師
香港
執業會計師
國衛會計師事務所
謹啟

二零一一年五月三十一日

本集團之管理層討論及分析

過往經營業績回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較

本年度業績

本集團主要從事財務投資以及提供貸款融資。就管理而言，本集團目前按業務性質分為兩個經營分部，即財務投資及貸款融資。該等分部乃董事會(即主要營運決策者)審閱經營業績及財務資料之基準。

貸款融資之收益急增至約18,800,000港元(二零零九年：約1,700,000港元)，而貸款融資之溢利則急增至約18,600,000港元(二零零九年：約1,700,000港元)。

由於可供出售投資及銀行存款的利息下降，財務投資之收益降至約98,000港元(二零零九年：約2,200,000港元)。財務投資之虧損急增至約45,200,000港元(二零零九年：溢利約13,300,000港元)。

資產總值

於二零一零年十二月三十一日，資產總值增加至約397,100,000港元(二零零九年：約232,400,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有可供出售之投資及透過損益按公平價值處理之金融資產分別達到約16,700,000港元(二零零九年：無)及28,200,000港元(二零零九年：約109,900,000港元)。可供出售之投資指於二零一零年十二月三十日一家香港上市實體之一項股本證券投資的公平價值。透過損益按公平價值處理之金融資產指兩項於香港上市的股本證券之持作買賣投資。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約129,500,000港元(二零零九年：約69,800,000港元)及約124,000,000港元(二零零九年：約10,000,000港元)。

流動資金及財務資源

本集團於整個回顧期間維持資金流動性。於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行存款約達77,100,000港元(二零零九年：約23,000,000港元)，且無銀行借貸(二零零九年：無)。本集團於二零一零年十二月三十一日以債務淨額(以借款總額減現金及現金等價物計算)除總權益計算之資本負債比率為零(二零零九年：零)。

資本結構

於二零一零年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為399,470,036港元，分為3,994,700,358股每股面值0.1港元之股份(二零零九年十二月三十一日：225,000,000港元，分為225,000,000股每股面值1港元之股份)。

根據本公司於二零一零年二月十日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上通過之特別決議案，本公司股本中每股面值1.00港元之已發行及未發行股份均已分拆為10股每股面值0.10港元之股份(「已分拆股份」)(統稱為「股份分拆」)，而於完成股份分拆後，本公司之法定股本藉增設額外2,000,000,000股已分拆股份，由300,000,000港元增至500,000,000港元。

於二零一零年五月五日，本公司根據公開發售(「公開發售」)，按每持有四股現有股份可按每股股份0.1港元之認購價認購一股發售股份之基準(附帶額外可認購可換股債券之選擇權(「選擇權」))，向合資格股東配發及發行562,500,000股每股面值0.1港元之普通股。

根據公開發售，本公司已向發售股份之認購人發出合共449,999,997份選擇權。選擇權持有人有權於二零一零年五月五日至二零一一年五月四日期間，以現金認購本公司零息率可換股債券(「可換股債券」)。倘可換股債券獲悉數認購，則可按每股股份0.1港元之初步轉換價轉換為本公司449,999,997股新股份(「股份」)。該等可換股債券將於二零一二年十二月三十一日到期。本公司可全權絕對酌情按於到期日之本金額100%，贖回任何尚未行使之可換股債券或向相關可換股債券持有人按轉換價發行新股份。

於回顧年度，選擇權持有人已行使47,793,618份選擇權，而本公司已相應發行本金額4,779,362港元之可換股債券。

於本年度，本金額約4,720,036港元之可換股債券已獲兌換為47,200,358股股份及於二零一零年十二月三十一日，本公司有本金額約59,326港元之可換股債券及402,206,379份選擇權尚未行使。悉數行使該等尚未行使之選擇權將導致進一步發行本金額約40,220,638港元之可換股債券，該等可換股債券可兌換為最多402,206,379股新股份。

於二零一零年五月十日，本公司與富強證券有限公司(作為配售代理)訂立配售協議，有關按每份認股權證0.01港元之價格，向獨立投資者配售562,000,000份本公司認股權證。每份認股權證賦予權利以行使價0.18港元認購一股本公司每股面值0.10港元之普通股(「認股權證配售協議」)。由於市況變動，配售代理及本公司同意透過於二零一零年六月七日終止認股權證配售協議並訂立補充認股權證配售協議，以更改認股權證配售協議，據此，初步行使價由每份認股權證0.18港元修訂為0.147港元。配售於二零一零年六月二十二日完成，而已發行之認股權證於二零一二年六月二十一日到期。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無認股權證獲行使。

於二零一零年八月十二日，本公司及金利豐證券有限公司(作為配售代理)訂立一項配售協議，據此，本公司已有條件同意透過配售代理，按盡力基準配售最多1,135,000,000股配售股份(「配售股份」)，每股配售股份價格為0.11港元。於二零一零年十二月二十八日，本公司已按每股配售股份0.11港元之價格完成配售本公司1,135,000,000股股份。配售所得款項淨額約達121,730,000港元。

本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一零年十二月三十一日概無任何資產質押及或然負債。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團以代價9,700,000港元向一名獨立第三方出售其於主要從事證券投資業務之Tack On Limited 100%股權。除出售Tack On Limited外，於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

所持有之重大投資

於二零一零年十二月三十一日，本集團持作可供出售之金融資產約達16,700,000港元(二零零九年：零)及透過損益按公平價值處理之金融資產約達28,200,000港元(二零零九年：約109,900,000港元)。

集資活動

誠如上文「資本結構」一節所披露，於回顧年度，本公司已進行股份公開發售，其賦予有關認購人一份額外選擇權以認購可換股債券。公開發售所得款項總額達56,250,000港元。假設選擇權悉數獲行使，將會額外集資最多達45,000,000港元(扣除開支前)。於二零一零年十二月三十一日，公開發售所得款項淨額(約54,000,000港元)及行使選擇權所得款項淨額(約4,800,000港元)按原先擬定用作本集團之一般營運資金。

此外，本公司與富強證券有限公司於二零一零年六月七日訂立補充認股權證配售協議，內容有關按認股權證發行價每份認股權證0.01港元配售562,000,000份認股權證。認股權證配售已於二零一零年六月二十二日完成，籌得所得款項淨額約5,300,000港元按原先擬定用作本集團之一般營運資金。認股權證行使價為每股0.147港元(可予調整)，

認股權證可自認股權證發行日期起24個月期內任何時間行使。截至二零一零年十二月三十一日止期間，概無認股權證獲行使。按此基準，行使認股權證所附之認購權獲行使後，或會於未來籌得來自發行新股最多約達82,600,000港元之進一步所得款項淨額。

於二零一零年八月十二日，本公司與金利豐證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意按盡力基準透過配售代理按每股配售股份0.11港元配售至多1,135,000,000股配售股份（「配售股份」）。於二零一零年十二月二十八日，本公司完成按每股配售股份0.11港元之價格配售本公司1,135,000,000股股份。配售所得款項淨額約為121,730,000港元。

員工及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有11名（二零零九年：12名）僱員，而本年度之員工成本總額約為3,800,000港元（二零零九年：約4,600,000港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬待遇。目前，於回顧年度內並無授出或行使任何購股權。

外幣風險管理

除若干銀行結餘、透過損益賬按公平價值處理之金融資產及其他應收款項以美元計值外，所有資產均以港元計值。考慮到港元與美元之聯繫匯率制度，董事認為本集團之外幣匯率風險並不重大。

前景及未來重大投資或資本資產計劃

本集團之業務策略為積極物色可為股東增值的潛在投資機會。

於二零一一年二月二十三日，本公司之全資附屬公司進萬有限公司（「進萬」）與賣方（「賣方」）、擔保人（「擔保人」）及本公司訂立買賣協議（「買賣協議」）。根據買賣協議，進萬已有條件同意按2,800,000,000港元之總代價收購益浩科技有限公司（「益浩」）全部已發行股本，而賣方亦有條件同意按上述代價出售該等股本。益浩是一間投資控股公司，持有日滔貿易（上海）有限公司（在中國成立的外商獨資企業（「外商獨資企業」）全部股權（統稱「益浩集團」）。外商獨資企業現正積極開發以超高效能裝置控制（「UPPC」）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「供暖、通風及空調」（「暖通空調」）供風端控制優化、樓宇節能監控系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。本公司已認定益浩集團為本集團合適的收購目標，並認為該項收購將令本集團可將其經營範圍向具有重大增長潛力的新業務拓展。

除上文所披露收購益浩集團外，董事會確認，本公司並無任何未來重大投資或資本資產計劃，亦無就此訂立任何實際協議。

香港之房地產市場於回顧年度內繁榮發展，從而為本集團之按揭融資業務之前景帶來顯著增長。本集團管理層對未來香港房地產市場之長遠發展信心滿滿。本集團將持續發展該業務，同時亦努力增強其整體財務狀況並專注於財務投資。董事將持續不時監察其現有業務，並開拓潛在投資商機為股東帶來最高回報。

截至二零零九年十二月三十一日止年度與截至二零零八年十二月三十一日止年度之比較

本年度業績

本集團之主要業務仍為按揭融資及財務投資。就管理而言，本集團目前按業務性質分為兩個經營分部，即財務投資及貸款融資。該等分部乃董事會(即主要營運決策者)審閱經營業績及財務資料之基準。

按揭融資市場仍然競爭激烈，而息差持續偏低。按揭融資之收益微降至約1,700,000港元(二零零八年：約1,800,000港元)，而按揭融資之溢利亦增加至約1,700,000港元(二零零八年：約1,400,000港元)。

由於證券交易活動減少，財務投資之收益下跌至約2,100,000港元(二零零八年：約5,800,000港元)。財務投資之溢利大幅增加至13,300,000港元(二零零八年：3,400,000港元)。

資產總值

於二零零九年十二月三十一日，資產總值增加至約232,400,000港元(二零零八年：230,300,000港元)。年內，本公司以零息率或介乎1%至2%不等票面息率出售該等可換股債券，金額為5,371,000港元、16,144,000港元及9,001,000港元，並分別以美元、新加坡元及人民幣列值。相反，本公司以零息率再購買2,500,000美元之可換股債券。此外，本公司自二級市場購買一家香港上市公司於首次公開發售前發行之結構性抵押貸款。根據該結構性抵押貸款，倘首次公開發售成功進行，本公司可獲得本金之保證利息回報；倘首次公開發售未能成功進行，則本公司可獲授予認沽期權，要求發行人按固定金額贖回貸款。該貸款之最後到期日為二零一零年十月三十一日。該結構性抵押貸款以美元計值，按固定利率4.875%計息。於貸款發行人成功完成首次公開發售後，本公司獲得保證利息回報，而認沽期權則逾期失效。

本集團於本年度一直維持穩健之流動資金狀況。於財務期間完結時，本集團持有之買賣投資為約110,000,000港元(二零零八年：約40,300,000港元)，而銀行結餘為約23,000,000港元(二零零八年：約122,500,000港元)。

展望

本集團於新管理層於二零零九年接手後繼續經營其傳統主要業務。然而，管理層將檢討本集團之業務營運及財政狀況，務求制訂適合本集團之業務計劃及策略。同時，管理層將評估所有及任何其他方案，包括但不限於擴展本集團之現有財務服務業務、開展房地產發展業務或伺機拓展其他業務。

資本結構

目前，本集團概無負債。於年末時，本集團之資產並無用作抵押物，而本集團亦無重大資本承擔或未償還之或然負債(二零零八年：無)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產淨值增加1.1%至約231,100,000港元(二零零八年：約228,600,000港元)，每股資產淨值為約1.02港元(二零零八年：約1.02港元)。

於財政年度，概無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

員工及薪酬

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有12名(二零零八年：10名)僱員，而本年度之員工成本總額為約4,600,000港元(二零零八年：約2,800,000港元)。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬待遇。目前，於回顧年度內並無授出或行使任何購股權。

外幣風險管理

於二零零九年十二月三十一日，除銀行結餘、可供出售投資、可換股債券、結構性抵押貸款及應收利息以美元計值外，所有資產均以港元計值。考慮到港元與美元之聯繫匯率制度，董事認為本集團之外幣匯率風險並不重大。

前景及未來重大投資或資本資產計劃

展望未來，雖然全球經濟有穩定跡象，市場情況仍未明朗。中國大陸實施經濟刺激措施將繼續對香港之經濟前景有重大影響，而金融市場之競爭依然熾熱。因此，管

理層將繼續審慎擴展信貸。為進一步強化本公司核心業務，管理層將善加利用本公司穩健之資產負債表，尋找潛在收購及投資機會，並繼續採取適當之成本控制策略。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司概無任何重大投資計劃。

截至二零零八年十二月三十一日止年度與截至二零零七年十二月三十一日止年度之比較

本年度業績

本集團之主要業務仍為按揭融資及財務投資。就管理而言，本集團目前按業務性質分為兩個經營分部，即財務投資及貸款融資。該等分部乃董事會(即主要營運決策者)審閱經營業績及財務資料之基準。

按揭融資市場仍然競爭激烈，而息差持續偏低。按揭融資之收益增加至1,800,000港元(二零零七年：1,200,000港元)，而按揭融資之溢利亦增加至1,400,000港元(二零零七年：1,200,000港元)。

由於證券交易活動減少，財務投資之收益下跌至5,800,000港元(二零零七年：10,400,000港元)。財務投資之溢利下降至3,400,000港元(二零零七年：10,000,000港元)。

資產總值

於二零零八年十二月三十一日，資產總值微降至230,000,000港元(二零零七年：231,000,000港元)。本集團於本年度一直維持十分穩健之流動資金狀況。於結算日，本集團之持作買賣投資為40,300,000港元(二零零七年：8,000,000港元)，而銀行結餘為122,500,000港元(二零零七年：169,200,000港元)。

展望

本集團於新管理層於二零零七年接手後繼續經營其傳統主要業務。然而，管理層將檢討本集團之業務營運及財政狀況，務求制訂適合本集團之業務計劃及策略。同時，管理層將評估所有及任何其他方案，包括但不限於擴展本集團之現有財務服務業務、開展房地產發展業務或伺機拓展其他業務。

資本結構

目前，本集團概無負債。於本年度結算時，本集團之資產並無用作抵押物，而本集團亦無重大資本承擔或未償還之或然負債(二零零七年：無)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產淨值減少0.3%至228,600,000港元(二零零七年：229,300,000港元)，每股資產淨值為1.02港元(二零零七年：1.02港元)。

於財政年度，概無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

員工及薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有10名(二零零七年：9名)僱員，而本年度之員工成本總額為2,800,000港元(二零零七年：4,200,000港元)。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。現時本集團採納本公司於二零零八年五月二十二日舉行之股東週年大會批准之購股權計劃後，於本年度內並無授出或行使任何購股權。

外幣風險管理

除銀行結餘、可供出售投資、可換股債券投資、結構性抵押貸款及應收利息以美元計值，以及若干可換股債券以新加坡元及中國人民幣計值外，所有資產均以港元計值。考慮到港元與美元之聯繫匯率制度，以及以新加坡元及中國人民幣計值之可換股債券投資結餘不大，董事認為本集團之外幣匯率風險並不重大。

前景及未來重大投資或資本資產計劃

未來利率變動趨勢及中國大陸因應其不斷變化之經濟形勢而實施之經濟緊縮措施有關之不明朗因素，將繼續對香港經濟前景產生重大影響。此外，近期美國次級按揭市場出現動盪，將持續對香港經濟及更對全球股市及信貸市場產生影響。因此，管理層繼續審慎擴展信貸，並滿意本公司業務之水平。我們始終對該等不明朗因素帶來之挑戰與機遇保持警覺。與此同時，基於香港就業市場改善，消費支出增加，我們對本集團可在二零零九年延續良好勢態保持審慎樂觀看法。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司概無任何重大投資計劃。

益浩集團之管理層討論及分析

以下討論及分析須與本通函附錄三所載益浩集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個年度及截至二零一零年十二月三十一日止九個月之財務資料一併閱覽。

過往經營業績回顧

截至二零一零年十二月三十一日止九個月與截至二零零九年十二月三十一日止九個月之比較

收益

截至二零一零年十二月三十一日止九個月之收益指自向於三個期內展開之項目提供UPPC系統及節能解決方案所產生收益，該三個項目分別指瑞安集團之企業天地、上海華虹NEC電子有限公司及The Legendale Hotel Group。截至二零零九年十二月三十一日止九個月之收益乃自提供行政及管理服務所產生，有關業務已於期內終止。

銷售開支

截至二零一零年十二月三十一日止九個月之銷售開支指銷售人員薪酬、出差開支、展覽費用等開支。銷售開支較去年同期大幅增加，乃由於益浩集團期內展開UPPC節能業務。截至二零零九年十二月三十一日止九個月差生之銷售開支不大，乃由於益浩集團當時僅從事提供行政及管理服務業務。

行政開支

截至二零一零年十二月三十一日止九個月之行政開支主要指行政人員薪酬、出差開支、辦公室開支、租金、樓宇管理費等開支。行政開支較去年同期大幅增加，乃由於益浩集團期內展開UPPC節能業務。行政開支較去年同期大幅增加符合益浩集團於期內展開UPPC節能業務所產生之業務範圍增長。截至二零零九年十二月三十一日止九個月產生之行政開支不大，乃由於益浩集團當時僅從事提供行政及管理服務業務。

分部資料

鑑於益浩集團於截至二零一零年十二月三十一日止九個月之收益僅源自於中國提供UPPC系統及節能解決方案，故並無呈列分部資料。

流動資金及財務資源

截至二零一零年十二月三十一日止九個月，益浩集團以內部產生資源、結欠關連公司款項、結欠一名股東款項及結欠一名董事款項撥付經營及資本開支。

於二零一零年十二月三十一日，益浩集團持有銀行結餘約8,500,000港元，且無任何銀行借貸。於二零一零年十二月三十一日，益浩集團按債務淨額(總負債減現金及現金等價物)除總權益計算之資本負債比率為零。

資產抵押及或然負債

於二零一零年十二月三十一日，益浩集團概無抵押其任何資產，亦無或然負債。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，益浩集團並無任何資本承擔。

新業務之前景

據益浩集團管理層所述，於二零一零年四月一日至二零一零年十二月三十一日止期間，益浩集團專注發展其UPPC業務，並成功於中國展開首個UPPC項目。完成後，益浩集團將成為本公司之附屬公司，而益浩集團管理層預期UPPC系統及節能方案供應業務將開始產生收益。

重大投資計劃

於二零一零年，益浩集團在中國落成首個UPPC系統，並於二零一零年十一月完成主要生產設備之安裝工作。益浩集團計劃於二零一一年三月底前增建兩個UPPC系統。益浩集團管理層預期，部分開支將由內部資源撥付。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一零年十二月三十一日止九個月，益浩集團概無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

所持有之重大投資

於二零一零年十二月三十一日，益浩集團概無持有任何重大投資。

員工及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，益浩集團共有37名僱員，期內員工成本總額約為2,700,000港元。益浩集團視乎僱員之僱傭條款、個人表現及現行行業慣例釐定僱員薪酬。

外幣風險管理

鑑於益浩集團主要於中國進行業務，加上絕大部分交易均以人民幣計值，故所承受之外匯風險並不重大。截至二零一零年十二月三十一日止九個月，益浩集團概無利用任何對沖金融工具對沖其外匯風險。

截至二零一零年三月三十一日止年度與截至二零零九年三月三十一日止年度之比較

收益

截至二零一零年三月三十一日止年度之收益乃自提供行政及管理服務所產生，有關業務已於年內終止。截至二零零九年三月三十一日止年度之收益指買賣天然氣預熱系統及其他機器所產生收益。

銷售開支

截至二零一零年三月三十一日止年度之銷售開支主要指展覽費用、技術服務費等開支。截至二零零九年三月三十一日止年度概無任何銷售開支。

行政開支

截至二零一零年三月三十一日止年度之行政開支主要指研發開支、辦公室開支、出差開支等開支。有關增幅主要來自薪金開支、員工福利、辦工室開支、出差、顧問費用及電訊開支增加，主要由於益浩集團準備展開營運UPPC業務。

分部資料

鑑於益浩集團於截至二零一零年三月三十一日止年度之收益僅源自提供行政及管理服務，故並無呈列分部資料。

流動資金及財務資源

截至二零一零年三月三十一日止年度，益浩集團以內部產生資源及結欠關連公司款項撥付經營及資本開支。

於二零一零年三月三十一日，益浩集團持有銀行結餘約5,000港元，且無任何銀行借貸。於二零一零年三月三十一日，益浩集團按債務淨額(總負債減現金及現金等價物)除總權益計算之資本負債比率為零。

資產抵押及或然負債

於二零一零年三月三十一日，益浩集團概無抵押其任何資產，亦無或然負債。

資本承擔

於二零一零年三月三十一日，益浩集團並無任何資本承擔。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一零年三月三十一日止年度，益浩集團概無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

新業務之前景

截至二零一零年三月三十一日止年度，益浩集團以提供行政及管理服務為業務，並無積極推出或公佈任何新產品及服務。

重大投資計劃

截至二零一零年三月三十一日止年度，除於中國展開首個UPPC系統建設工程外，益浩集團概無任何重大投資計劃。

所持有之重大投資

於二零一零年三月三十一日，益浩集團概無持有任何重大投資。

員工及薪酬

於二零一零年三月三十一日，益浩集團共有37名僱員，年內員工成本總額約為68,000港元。益浩集團視乎僱員之僱傭條款、個人表現及現行行業慣例釐定僱員薪酬。

外幣風險管理

鑑於益浩集團主要於中國進行業務，加上絕大部分交易均以人民幣計值，故所承受之外匯風險並不重大。截至二零一零年三月三十一日止年度，益浩集團概無利用任何對沖金融工具對沖其外匯風險。

截至二零零九年三月三十一日止年度與截至二零零八年三月三十一日止年度之比較**收益**

截至二零零九年三月三十一日止年度之收益指一次性銷售天然氣預熱系統及其他機器所產生收益。截至二零零八年三月三十一日止年度並無錄得任何收益。

行政開支

截至二零一零年三月三十一日止年度之行政開支主要指研發開支及其他辦公室開支。有關增加主要由於研發開支增加所致。

分部資料

鑑於益浩集團於截至二零零九年三月三十一日止年度之收益僅源自買賣天然氣預熱系統及其他機器，故並無呈列分部資料。

流動資金及財務資源

截至二零零九年三月三十一日止年度，益浩集團以內部產生資源及結欠關連公司款項撥付經營及資本開支。

於二零零九年三月三十一日，益浩集團持有銀行結餘約6,000港元，且無任何銀行借貸。於二零零九年三月三十一日，益浩集團按債務淨額(總負債減現金及現金等價物)除總權益計算之資本負債比率為零。

資產抵押及或然負債

於二零零九年三月三十一日，益浩集團概無抵押其任何資產，亦無或然負債。

資本承擔

於二零零九年三月三十一日，益浩集團並無任何資本承擔。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零零九年三月三十一日止年度，益浩集團概無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

新業務之前景

截至二零零九年三月三十一日止年度，益浩集團從事天然氣預熱系統機器貿易業務，並已於年內終止。年內概無引進其他業務活動或產品。

重大投資計劃

截至二零零九年三月三十一日止年度，益浩集團概無任何重大投資計劃。

所持有之重大投資

於二零零九年三月三十一日，益浩集團概無持有任何重大投資。

員工及薪酬

於二零零九年三月三十一日，益浩集團共有2名僱員，年內員工成本總額為零。

外幣風險管理

鑑於益浩集團主要於中國進行業務，加上絕大部分交易均以人民幣計值，故所承受之外匯風險並不重大。截至二零零九年三月三十一日止年度，益浩集團概無利用任何對沖金融工具對沖其外匯風險。

截至二零零八年三月三十一日止年度

收益

截至二零零八年三月三十一日止年度並無錄得任何收益。

行政開支

截至二零零八年三月三十一日止年度之行政開支主要指數目並不重大之核數師酬金及其他辦公室雜項開支。

分部資料

鑑於益浩集團於截至二零零八年三月三十一日止年度並無產生收益，故並無呈列分部資料。

流動資金及財務資源

截至二零零八年三月三十一日止年度，益浩集團以內部產生資源撥付經營及資本開支。

於二零零八年三月三十一日，益浩集團持有銀行結餘約1,000港元，且無任何銀行借貸。於二零零八年三月三十一日，益浩集團按債務淨額(總負債減現金及現金等價物)除總權益計算之資本負債比率為零。

資產抵押及或然負債

於二零零八年三月三十一日，益浩集團概無抵押其任何資產，亦無或然負債。

資本承擔

於二零零八年三月三十一日，益浩集團並無任何資本承擔。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零零八年三月三十一日止年度，益浩集團概無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

所持有之重大投資

於二零零八年三月三十一日，益浩集團概無持有任何重大投資。

員工及薪酬

於二零零八年三月三十一日，益浩集團概無僱員，故並無就截至二零零八年三月三十一日止年度產生員工成本。

外幣風險管理

鑑於益浩集團主要於中國進行業務，加上絕大部分交易均以人民幣計值，故所承受之外匯風險並不重大。截至二零零八年三月三十一日止年度，益浩集團概無利用任何對沖金融工具對沖其外匯風險。

經擴大集團之其他財務資料

物業權益

獨立物業估值師中證評估有限公司於二零一一年三月三十一日將經擴大集團旗下物業權益評定為無商業價值，原因為該等物業均屬租賃性質，其函件、估值概要及估值證書全文載於本通函「附錄五—經擴大集團物業權益之物業估值報告」。

營運資金

經考慮經擴大集團可動用之財務資源，包括內部產生之資金、手頭現金及現金等價物、可動用銀行融資後，董事認為經擴大集團具備充足營運資金應付目前需要，即本通函日期起計未來十二個月所需。

債務

於本債務聲明之最後實際可行日期二零一一年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何尚未償還債務。

於本債務聲明之最後實際可行日期二零一一年四月三十日營業時間結束時，益浩集團概無任何尚未償還債務。

除上文披露者及除集團內部負債外，於二零一一年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團概無任何尚未償還貸款資金、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他類似債務、或融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

董事並不知悉經擴大集團之債務狀況或或然負債自二零一一年四月三十日起至最後實際可行日期止有任何重大不利變動。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉經擴大集團之財務或經營狀況自本公司最近期經審核綜合財務報表之結算日期二零一零年十二月三十一日以來有任何重大不利變動。

以下為本公司申報會計師國衛會計師事務所(特許會計師兼香港執業會計師)為載入本通函而編製之經擴大集團未經審核備考財務資料全文。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等就香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及益浩科技有限公司(「益浩科技」)及其附屬公司(統稱「益浩集團」)(連同 貴集團於下文統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料已由 貴公司董事編製，僅作說明用途，旨在提供資料說明建議收購益浩科技全部已發行股本及益浩集團欠付或由此產生之一切責任、負債及債務(「收購事項」)對所呈列財務資料可能產生之影響，乃為載入 貴公司日期為二零一一年五月三十一日之通函(「通函」)附錄四而編製。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函附錄四第171至182頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告，除對於該等報告發出當日獲發該等報告之人士負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則（「香港投資通函申報委聘準則」）第300號「有關投資通函中備考財務資料之會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮支持各項調整之憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。委聘工作並不涉及獨立核查任何相關財務資料。

吾等策劃及執行工作以取得一切吾等認為必需之資料及解釋，以便獲得充分憑證，合理確保 貴公司董事按既定基準妥善編製未經審核備考財務資料，有關基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)條規定披露之未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事作出之判斷及假設編製，僅供說明用途，基於其假設性質使然，不能作為日後將會發生任何事件之保證或指標，亦未必能反映以下情況：

- 經擴大集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- 未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

此 致

香港
灣仔
駱克道333號
中國網絡中心
35樓3501室
香港建屋貸款有限公司
董事會 台照

特許會計師
香港
執業會計師
國衛會計師事務所
謹啟

二零一一年五月三十一日

(A) 經擴大集團未經審核備考財務資料**1. 緒言**

經擴大集團未經審核備考財務資料已根據上市規則第4.29條編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一零年十二月三十一日(就綜合財務狀況表而言)以及二零一零年一月一日(就綜合全面收益表及綜合現金流量表而言)進行。

經擴大集團未經審核備考財務資料乃根據通函附錄一所載本集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務資料及附錄二所載益浩集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務資料而編製，當中已就收購事項作出(i)直接因交易而引起；及(ii)有事實根據之備考調整。

隨附經擴大集團未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明用途，並以多項假設、估計及不明朗因素為基礎。因此，未經審核備考財務資料無意陳述倘收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成，經擴大集團之實際財務狀況；以及倘收購事項已於二零一零年一月一日完成，經擴大集團之實際財務業績及現金流量，亦無意預測經擴大集團之未來財務狀況或經營業績。

經擴大集團未經審核備考財務資料應與通函附錄一所載本集團過往財務資料、附錄二所載益浩集團過往財務資料及其他部分所載其他財務資料一併閱覽。

經擴大集團未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明用途，而基於其性質使然，可能無法真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

(I) 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表

以下為經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表，當中假設收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。該等資料乃基於附錄一所載本集團於二零一零年十二月三十一日之經審核財務報表及附錄二所載益浩集團於二零一零年十二月三十一日之經審核財務報表而編製。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

由於經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表僅就說明用途而編製，基於其性質使然，可能無法真實反映經擴大集團於編製有關財務狀況表當日或任何未來日期之財務狀況。

	於二零一零年			附註	於二零一零年	
	十二月三十一日 本集團 經審核 綜合財務 狀況表 千港元	十二月三十一日 益浩集團 經審核綜合 財務狀況表 千港元	小計 千港元		就收購事項 作出之 備考調整 千港元	十二月三十一日 經擴大集團 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動資產						
無形資產	—	—	—	1(b)	393,319	393,319
物業、廠房及設備	134	510	644			644
按揭貸款	128,295	—	128,295			128,295
可供出售投資	16,680	—	16,680			16,680
應收貸款	64,000	—	64,000			64,000
應收融資租賃	—	10,941	10,941			10,941
商譽	—	111	111	1(b)	2,725,895	2,726,006
	<u>209,109</u>	<u>11,562</u>	<u>220,671</u>			<u>3,339,885</u>
流動資產						
按揭貸款	1,245	—	1,245			1,245
透過損益賬按公平價值 處理之金融資產	28,243	—	28,243			28,243
存貨	—	196	196			196
應收貸款	60,000	—	60,000			60,000
應收賬款	—	74	74			74
預付款項、按金及其他 應收款項	21,476	6,171	27,647	3	14	27,661
應收融資租賃	—	2,772	2,772			2,772
董事欠款	—	14	14	3	(14)	—
現金及現金等價物	77,055	8,531	85,586	1(d)	(221,000)	624,586
	<u>188,019</u>	<u>17,758</u>	<u>205,777</u>	1(j)	760,000	<u>744,777</u>

	於二零一零年 十二月 三十一日 本集團 經審核 綜合財務 狀況表 千港元	於二零一零年 十二月 三十一日 益浩集團 經審核綜合 財務狀況表 千港元	小計 千港元	附註	就收購事項 作出之 備考調整 千港元	於二零一零年 十二月 三十一日 經擴大集團 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
流動負債						
應付賬款及其他應付款項	2,769	1,019	3,788	3	1,803	5,591
預收款項	—	4,428	4,428			4,428
結欠一名董事款項	—	1,803	1,803	3	(1,803)	—
結欠股東款項	—	3,000	3,000	1(i)	10,000	13,000
結欠關連公司款項	—	7,029	7,029			7,029
應付稅項	2	—	2			2
可換股票據	—	—	—	1(f)	405,576	405,576
	<u>2,771</u>	<u>17,279</u>	<u>20,050</u>			<u>435,626</u>
流動資產淨值	<u>185,248</u>	<u>479</u>	<u>185,727</u>			<u>309,151</u>
資產總值減流動負債	<u>394,357</u>	<u>12,041</u>	<u>406,398</u>			<u>3,649,036</u>
股本及儲備						
股本	399,470	1	399,471	1(g) 4	600,000 (1)	1,899,470
儲備	(5,113)	12,040	6,927	1(j) 1(f) 1(j) 5	900,000 1,428,700 (140,000) (12,040)	1,283,587
本公司擁有人應佔權益	<u>394,357</u>	<u>12,041</u>	<u>406,398</u>			<u>3,183,057</u>
非控股權益	—	—	—			—
總權益	<u>394,357</u>	<u>12,041</u>	<u>406,398</u>			<u>3,183,057</u>
長期負債						
承兌票據	—	—	—	1(e)	162,319	162,319
遞延稅項	—	—	—	2	303,660	303,660
總權益及長期負債	<u>394,357</u>	<u>12,041</u>	<u>406,398</u>			<u>3,649,036</u>

(II) 經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表

以下為經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表，當中假設收購事項已於二零一零年一月一日完成。該等資料乃基於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及附錄二所載益浩集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表而編製。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

由於經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表僅就說明用途而編製，基於其性質使然，可能無法真實反映經擴大集團截至編製有關全面收益表當日止年度或任何未來期間之業績。

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 本集團 經審核綜合 全面收益表 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 益浩集團 經審核綜合 全面收益表 千港元	小計 千港元	附註	就收購事項 作出之 備考調整 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 經擴大集團 未經審核 備考綜合 全面收益表 千港元
營業額	18,850	136	18,986			18,986
銷售成本	—	(28)	(28)			(28)
毛利	18,850	108	18,958			18,958
透過損益賬按公平價值 處理之持作買賣金融 資產之公平價值變動	(44,621)	—	(44,621)			(44,621)
其他收益	—	1,711	1,711			1,711
其他收入	1,644	2	1,646			1,646
銷售開支	(11,197)	(82)	(11,279)	7	(39,332)	(50,611)
行政開支	—	(1,164)	(1,164)	8	(140,000)	(141,164)
出售一家附屬公司之收益	553	—	553			553
經營(虧損)/溢利	(34,771)	575	(34,196)			(213,528)
融資成本	(624)	—	(624)	6	(99,618)	(100,242)
除稅前(虧損)/溢利	(35,395)	575	(34,820)			(313,770)
稅項	1,668	—	1,668	9	22,394	24,062
本年度(虧損)/溢利	(33,727)	575	(33,152)			(289,708)
本年度其他全面 收益/(虧損)：						
可供出售投資之公平 價值變動	10,320	—	10,320			10,320
與可供出售投資公平價值 變動有關之遞延稅項	(1,703)	—	(1,703)			(1,703)
換算財務報表之匯兌差異	—	(2)	(2)			(2)
本年度全面(虧損)/ 收益總額	(25,110)	573	(24,537)			(281,093)

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 本集團 經審核綜合 全面收益表 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 益浩集團 經審核綜合 全面收益表 千港元	小計 千港元	附註	就收購事項 作出之 備考調整 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 經擴大集團 未經審核 備考綜合 全面收益表 千港元
以下人士應佔(虧損)/ 溢利：						
本公司擁有人	(33,727)	759	(32,968)			(289,524)
非控股權益	—	(184)	(184)			(184)
	<u>(33,727)</u>	<u>575</u>	<u>(33,152)</u>			<u>(289,708)</u>
以下人士應佔全面 (虧損)/收益總額：						
本公司擁有人	(25,110)	758	(24,352)			(280,908)
非控股權益	—	(185)	(185)			(185)
	<u>(25,110)</u>	<u>573</u>	<u>(24,537)</u>			<u>(281,093)</u>
本公司擁有人應佔每股 (虧損)/盈利：						
— 基本及攤薄	<u>(1.18)港仙</u>	<u>7,590港元</u>		10		<u>(10.17)港仙</u>

(III) 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表

以下為經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表，當中假設收購事項已於二零一零年一月一日完成。該等資料乃基於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及附錄二所載益浩集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核財務報表而編製。有關資料已作出調整，以反映收購事項之影響。

由於經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表僅就說明用途而編製，基於其性質使然，可能無法真實反映經擴大集團截至編製有關現金流量表當日止六個月或任何未來期間之現金流量。

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 本集團經 審核綜合 現金流量表 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 益浩集團 經審核綜合 現金流量表 千港元	小計 千港元	附註	就收購事項 作出之 備考調整 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 經擴大集團 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
經營業務						
除稅前(虧損)/溢利	(35,395)	575	(34,820)	6 7	(99,618) (39,332)	(173,770)
就下列各項調整：						
利息開支	624	—	624	11	99,618	100,242
攤銷	—	—	—	12	39,332	39,332
折舊	76	1	77			77
股份發行開支	2,420	—	2,420			2,420
按揭貸款減值撥備撥回	(123)	—	(123)			(123)
出售一家附屬公司之收益	(553)	—	(553)			(553)
未計營運資金變動之 經營業務現金流量	(32,951)	576	(32,375)			(32,375)
按揭貸款增加	(59,587)	—	(59,587)			(59,587)
透過損益賬按公平價值 處理之金融資產減少	72,525	—	72,525			72,525
應收貸款增加	(114,000)	—	(114,000)			(114,000)
應收賬款減少	—	238	238			238
預付款項、按金及其他 應收款項減少/(增加)	7,574	(15)	7,559			7,559
存貨增加	—	(1,035)	(1,035)			(1,035)
董事欠款增加	—	(1,306)	(1,306)			(1,306)
關連公司欠款增加	—	(63)	(63)			(63)
應付賬款增加	—	3	3			3
其他應付款項及應計 費用增加	1,458	27	1,485			1,485
結欠一家關連公司 款項增加	—	1,407	1,407			1,407
結欠一家聯營公司款項 減少	—	(5)	(5)			(5)

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 本集團經 審核綜合 現金流量表 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 益浩集團 經審核綜合 現金流量表 千港元	小計 千港元	附註	就收購事項 作出之 備考調整 千港元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 經擴大集團 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
經營業務所用現金	(124,981)	(173)	(125,154)			(125,154)
退回所得稅	94	—	94			94
已付利息	(624)	—	(624)			(624)
經營業務所用之現金淨額	(125,511)	(173)	(125,684)			(125,684)
投資業務						
出售一家聯營公司 所得款項	—	3	3			3
出售一家附屬公司 所得款項淨額	(10)	—	(10)			(10)
購買物業、廠房及設備	(26)	(8)	(34)			(34)
購買可供出售投資	(6,360)	—	(6,360)			(6,360)
收購一家附屬公司額外 權益產生之現金流入淨額	—	173	173			173
就收購一家附屬公司 所付現金	—	—	—	1(d) 及(i)	(231,000)	(231,000)
投資業務(所用)/產生 之現金淨額	(6,396)	168	(6,228)			(237,228)
融資活動						
股東貸款所得款項	—	—	—	13	10,000	10,000
發行股份及可換股債券 選擇權所得款項	56,250	—	56,250			56,250
透過配售發行股份 所得款項	124,850	—	124,850	1(j)	760,000	884,850
發行可換股債券所得款項	4,779	—	4,779			4,779
發行認股權證所得款項	5,620	—	5,620			5,620
股份發行費用	(5,541)	—	(5,541)			(5,541)
融資活動產生之現金淨額	185,958	—	185,958			995,958
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額	54,051	(5)	54,046			593,046
年初現金及現金等價物	23,004	6	23,010			23,010
外幣匯率變動之影響	—	4	4			4
年終現金及現金等價物	77,055	5	77,060			616,060
現金及現金等價物 結餘分析						
現金及銀行結餘	77,055	5	77,060			616,060

未經審核備考財務資料附註

根據香港財務報告準則第3號業務合併(經修訂)(「香港財務報告準則第3(R)號」)，本公司應用購買法就收購事項入賬。於應用購買法時，益浩集團之可識別資產、負債及或然負債將於完成日期按公平價值記錄於本集團綜合財務狀況表內。任何因收購事項而產生之商譽或折讓將以本集團所付購買價超出或低於本集團於完成日期所佔權益之差額而釐定。因業務合併而產生之議價收購收益會即時於綜合全面收益表內確認。

該等調整反映以下各項：

1. (a) 將由進萬有限公司(「買方」)支付之收購事項代價為2,800,000,000港元。代價將以下列方法支付：

	千港元
可退回訂金(附註1(i))	10,000
應付現金(附註1(d))	221,000
承兌票據(「承兌票據」)本金額(附註1(e))	319,000
可換股票據(「可換股票據」)本金額(附註1(f))	1,650,000
配發及發行新股份(「代價股份」)(附註1(g))	600,000
	<u>2,800,000</u>

- (b) 因收購事項而產生之商譽詳情如下：

代價於二零一零年十二月三十一日之假設公平價值

	千港元
可退回訂金(附註1(i))	10,000
應付現金(附註1(d))	221,000
承兌票據(附註1(e))	162,319
可換股票據(附註1(f))	1,834,276
代價股份(附註1(g))	600,000
總計	<u>2,827,595</u>
減：所收購可識別資產淨值之公平價值(附註1(c))	(12,041)
減：就收購事項所確認專利權之公平價值(附註1(h))	(393,319)
加：因發行可換股票據而產生之遞延稅項負債(附註1(f))	205,330
加：因確認專利權而產生之遞延稅項負債(附註1(h))	98,330
商譽	<u>2,725,895</u>

董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)審閱經擴大集團之商譽賬面值，當中已計及獨立專業估值師中證評估有限公司編製之獨立估值報告。根據估值報告，董事認為，概無跡象顯示經擴大集團之商譽價值或

已減值。據二零一零年十二月三十一日經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表顯示，無形資產及商譽之假設公平價值分別約為393,319,000港元及2,726,006,000港元。

根據香港會計準則第36號，董事將參考以同一主要假設及估值方法編製之獨立估值報告對經擴大集團未來財務報表內之商譽進行減值檢測。董事所應用主要假設指本通函附錄六所載業務估值報告及「董事會函件」內「財務前景」一段所披露就有關預測之假設。

董事須全權負責確保本公司妥為並將繼續採納一致會計政策，並須確保用作評估經擴大集團無形資產及商譽減值之主要估值假設與本集團日後年度審核所用者一致。

申報會計師認同董事於未經審核備考財務資料所作無形資產及商譽減值評估，以及於收購事項完成後編製本集團綜合財務報表時採納一致會計政策及主要假設。

- (c) 益浩集團自收購事項所收購資產淨值之公平價值如下：

	千港元
益浩集團資產淨值	<u>12,041</u>

就編製未經審核備考財務資料而言，附錄二載列之會計師報告所示益浩集團資產淨值之賬面值被視為其公平價值。

- (d) 將於完成日期向恆浩科技有限公司支付現金221,000,000港元。

於編製未經審核備考財務資料時，本公司董事乃假設該221,000,000港元將由本公司內部資源撥付。

應付現金將不會對經擴大集團往後年度之財務報表構成持續影響。

未經審核備考綜合財務狀況表所載經擴大集團之現金及現金等價物結餘僅供說明用途。

- (e) 承兌票據賬面值約162,319,000港元指按攤銷成本列賬之承兌票據賬面值，乃使用貼現現金流量法按實際利率14.47厘計算得出。編製未經審核備考財務資料時，所用實際利率假設為最優惠利率14.47厘。實際利率乃經參考本公司信貸息差及專業估值師所評定之特定風險溢價等多項因素後釐定。
- (f) 可換股票據乃指就收購事項發行本金額為1,650,000,000港元之可換股票據之負債及權益部分。可換股票據首三年為免息，其後第四至第十年年息為3厘。由發行日起計十年到期。

可換股票據負債部分及權益部分之公平價值乃由與本集團概無關連之獨立合資格估值師中證評估有限公司分別以貼現現金流量法及二項式期權定價模式評估得出。於二零一零年十二月三十一日，可換股票據負債部分及權益部分之估計公平價值分別約為405,576,000港元及1,428,700,000港元。

負債部分及權益部分之公平價值將於完成日期作出評估，因此可能於收購事項完成後出現變動。

	可換股票據 千港元
金融工具之面值	1,650,000
減：於二零一零年十二月三十一日之金融工具賬面值	<u>(405,576)</u>
暫時差異	<u>1,244,424</u>
按稅率16.5%計算之遞延稅項負債	<u>205,330</u>

編製經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表時，乃假設收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。

- (g) 調整指以每股0.16港元配發及發行本公司每股面值0.1港元之新股份合共3,750,000,000股，該等調整為本集團與賣方經參考二零一零年十一月至十二月磋商期間代價股份之現行買賣價後公平磋商釐定。為編製未經審核備考財務資料，假設於二零一零年十二月三十一日之代價股份公平價值為600,000,000港元，已於權益中確認。
- (h) 益浩集團自行研發及擁有之超高效能機房控制系統因其新穎且實用於工業而在中國取得五項專利權。專利權賬面值約393,319,000港元指專利權之公平價值，乃採用免納專利權費法按實際利率23.29厘計算得出。公平價值評估乃由獨立專業估值師中證評估有限公司進行。根據免納專利權費法，由於資產擁有人毋須就使用該項資產向第三方繳付公平專利權費，故資產乃以擁有人應計之遞增除稅後現金流量為基礎進行估值。因此，益浩集團部分盈利(原應為使用專利權而須予繳付之除稅後專利權費)將歸於專利權。專利權價值視乎擁有權所產生未來除稅後專利權費之現值而定。價值指標乃將專利權應佔未來除稅後專利權費按適用於專利權風險之市場衍生回報率貼現至其現值。編製未經審核備考財務資料時，所用實際利率假設為最優惠利率23.29厘。實際利率乃由中證評估有限公司以資本資產定價模式釐定。中證評估有限公司認為，免納專利權費法乃評估上述專利權價值之最適當方法。專利權之賬面值即其於二零一零年十二月三十一日之公平價值。

因確認專利權而產生之遞延稅項如下：

	專利權 千港元
專利權之公平價值	393,319
按稅率25%計算之遞延稅項負債	<u>98,330</u>
(i) 可退回訂金10,000,000港元已於二零一一年五月十九日或之前以現金向恆浩科技有限公司支付。恆浩科技有限公司已承諾以股東貸款形式將可退回訂金轉借予益浩科技供其作為營運資金。編製未經審核備考財務資料時，乃假設可退回訂金乃於完成時支付。	
(j) 備考調整乃指配售事項之所得款項淨額約760,000,000港元。編製未經審核備考財務資料時，乃假設配售協議已成為無條件。就編製未經審核備考財務資料而言，所得款項淨額不少於760,000,000港元(假設扣除配售佣金及配售事項估計開支以及為數140,000,000港元之轉介費)已被當作配售事項之所得款項淨額。	

2. 備考調整約303,660,000港元指於二零一零年十二月三十一日遞延稅項負債之調整。

	專利權 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
遞延稅項負債			
於二零一零年一月一日	—	—	—
專利權確認(附註1(h))	98,330	—	98,330
發行可換股票據(附註1(f))	—	205,330	205,330
	<u>98,330</u>	<u>205,330</u>	<u>303,660</u>

3. 備考調整乃指綜合計算經擴大集團之未經審核備考財務資料時，分別將益浩集團之董事欠款／結欠董事款項重新分配至其他應收款項及其他應付款項，猶如收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。
4. 備考調整1,000港元指綜合計算經擴大集團未經審核備考財務資料時撤銷益浩集團之股本，猶如收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。
5. 備考調整約12,040,000港元指撤銷儲備之影響淨額，猶如收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。

詳情載列如下：

	千港元
撤銷益浩集團之收購前儲備	<u>12,040</u>

6. 備考調整約99,618,000港元指於經擴大集團綜合全面收益表內之年度融資成本項下承兌票據及可換股票據之已確認推算利息開支，截至二零一零年十二月三十一日止年度，

推算利率分別為14.47厘及18.77厘。該等利息開支將對經擴大集團往後年度之財務報表構成持續影響。推算利率乃經參考本公司信貸息差及專業估值師所評定之特定風險溢價等多項因素後釐定。

詳情載列如下：

	千港元
承兌票據之推算利息	23,488
可換股票據之推算利息	76,130
	<u>99,618</u>

7. 備考調整約39,332,000港元指經擴大集團就專利權於綜合全面收益表確認之年度攤銷開支。就編製未經審核備考財務資料而言，專利權之估計可使用年期假設為10年。

詳情載列如下：

	千港元
專利權攤銷	<u>39,332</u>

8. 備考調整乃指為數約140,000,000港元之轉介費，相等於收購事項代價5%。此未經審核備考調整不會對綜合全面收益表帶來持續影響。
9. 備考調整乃指可換股票據及專利權截至二零一零年十二月三十一日止年度約22,394,000港元之遞延稅項影響。

22,394,000港元之遞延稅項影響之基準載列如下：

	專利權 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日按稅率 25%/16.5%計算之遞延稅項負債	98,330	205,330	303,660
減：於二零一零年十二月三十一日 按稅率25%/16.5%計算之遞延 稅項負債	<u>(88,497)</u>	<u>(192,769)</u>	<u>(281,266)</u>
遞延稅項影響	<u>9,833</u>	<u>12,561</u>	<u>22,394</u>
	專利權 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
賬面淨值	393,319	—	393,319
面值	—	1,650,000	1,650,000
減：於二零一零年一月一日之賬面值	<u>—</u>	<u>(405,576)</u>	<u>(405,576)</u>
於二零一零年一月一日之暫時差異	<u>393,319</u>	<u>1,244,424</u>	<u>1,637,743</u>
於二零一零年一月一日按稅率 25%/16.5%計算之遞延稅項負債	<u>98,330</u>	<u>205,330</u>	<u>303,660</u>

	專利權 千港元	可換股票據 千港元	總計 千港元
賬面淨值	353,987	—	353,987
面值	—	1,650,000	1,650,000
減：於二零一零年十二月三十一日之 賬面值	—	(481,706)	(481,706)
於二零一零年十二月三十一日之 暫時差異	<u>353,987</u>	<u>1,168,294</u>	<u>1,522,281</u>
於二零一零年十二月三十一日 按稅率25%/16.5%計算之遞延 稅項負債	<u>88,497</u>	<u>192,769</u>	<u>281,266</u>

遞延稅項收入將於往後年度產生持續影響。

遞延稅項收入乃因攤銷專利權及於未經審核備考綜合全面收益表所確認可換股票據之推算利息而產生。

編製未經審核備考綜合全面收益表時，乃假設收購事項已於二零一零年一月一日完成。

10. 每股未經審核備考虧損之計算如下：

每股未經審核備考基本盈利

本公司擁有人應佔每股未經審核備考虧損乃按以下數據計算：

	千港元
本公司擁有人應佔經營虧損	<u>(289,524)</u>
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>2,848,023,090</u>

計算截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，乃假設本公司尚未行使可換股債券選擇權、可換股債券、認股權證或可換股票據未獲行使或兌換，原因為有關行使或兌換將導致每股虧損減少。

11. 綜合現金流量表備考調整乃指確認承兌票據及可換股票據之融資成本約99,618,000港元，猶如收購事項已於二零一零年一月一日完成。此未經審核備考調整將對經擴大集團之綜合現金流量表產生持續影響。
12. 綜合現金流量表備考調整乃指確認專利權之攤銷開支約39,332,000港元，猶如收購事項已於二零一零年一月一日完成。此未經審核備考調整將對經擴大集團之綜合現金流量表產生持續影響。
13. 綜合現金流量表備考調整乃指確認股東貸款約10,000,000港元，猶如收購事項已於二零一零年一月一日完成。此未經審核備考調整將對經擴大集團之綜合現金流量表產生持續影響。

以下為獨立估值師中證評估有限公司就經擴大集團所佔用物業於二零一一年三月三十一日之估值所編製估值報告，以供載入本通函。



中證評估有限公司

香港
灣仔
分域街18號
捷利中心17樓1701室

敬啟者：

吾等按照指示，對香港建屋貸款有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）及益浩科技有限公司（「益浩科技」）與其附屬公司（「益浩集團」）（連同 貴集團於下文統稱為「經擴大集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）租賃／獲許可之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年三月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，吾等對市值所下定義為「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情及自願情況下審慎交易所得之估計金額。」

吾等採用直接比較法，假設物業權益在其現況下可交吉出售，並經參考有關市場可資比較銷售憑證後，對物業權益進行估值。

就經擴大集團於中國及香港租賃、佔用／獲許可之第一類、第二類、第三類及第四類物業權益而言，吾等認為並無任何賦予經擴大集團之商業價值，主要由於屬短期性質或禁止轉讓或分租或本身缺乏可觀溢利租金所致。

吾等於進行物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載一切規定。

吾等之估值乃假設業主在市場按物業權益現況出售有關權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，影響有關物業價值。

吾等之估值並無考慮物業所欠負任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲提供有關物業之摘錄或文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實業權或吾等所獲副本可能未有顯示之任何修訂。基於中國土地註冊制度之性質使然，吾等無法查閱文件正本，以核實物業現有業權或物業可能附帶之任何重大產權負擔。就中國物業編製估值報告時，吾等在頗大程度上倚賴 貴公司法律顧問金杜律師事務所就中國物業業權提供有關中國法律之法律意見。

在估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴公司就物業業權、法定通告、地役權、年期、佔用、地盤及樓面面積、物業識別等及所有其他相關事宜向吾等提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。 貴公司亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部，而吾等已獲提供吾等進行物業估值所需有關資料。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無法視察木工及構築物其他被遮蓋、隱蔽或無法進入之部分。因此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

除另有指明者外，全部金額均以人民幣列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
駱克道333號
中國網絡中心
35樓3501室
香港建屋貸款有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產評估部
董事
黎玉燕
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一一年五月三十一日

附註：黎玉燕女士乃英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，於香港、中國及亞洲區物業估值方面擁有逾五年經驗。

估值概要

第一類 — 益浩集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	於二零一一年 三月三十一日 之市值 (人民幣)
1. 中國上海 浦東新區 長柳路56-62號 証大立方大廈1810室	無商業價值
2. 中國上海 浦東新區 長柳路56-62號 証大立方大廈2206室	無商業價值

第二類 — 益浩集團於中國佔用之物業權益

3. 中國上海 延安中路841號 東方海外大廈1502室	無商業價值
------------------------------------	-------

第三類 — 貴集團於香港獲許可及佔用之物業權益

4. 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈21樓2101室	無商業價值
5. 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈21樓2102室	無商業價值

第四類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

6. 香港 灣仔 駱克道333號 中國網絡中心35樓3501室	無商業價值
--	-------

總計：
 無商業價值

估值證書

第一類 — 益浩集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 之市值 (人民幣)
1. 中國上海 浦東新區 長柳路56-62號 証大立方大廈 1810室	該物業包括約於二零零七年 落成的辦公大樓18樓一個 辦公室單位。 該物業的樓面面積約為 158.78平方米。	該物業由獨立第三方出租予 益浩集團，租期為二零一零年 四月一日至二零一二年七月 三十一日。自二零一零年 四月一日至七月三十一日及 自二零一零年八月一日至 二零一二年七月三十一日的 月租分別為人民幣23,500元及 人民幣24,675元，不包括水費、 煤氣費、電費、管理費及其他 費用。 該物業由益浩集團佔用作 辦公室。	無商業價值

附註：

- (i) 該樓面面積約為158.78平方米的物業受限於租賃協議，租期為二零一零年四月一日至二零一二年七月三十一日。自二零一零年四月一日至七月三十一日及自二零一零年八月一日至二零一二年七月三十一日的月租分別為人民幣23,500元及人民幣24,675元，不包括水費、煤氣費、電費、管理費及其他費用。
- (ii) 我們已獲 貴集團法律顧問金杜律師事務所提供(其中包括)以下有關該物業之中國法律意見：
- 出租人已取得該物業之業權及有權出租該物業。
 - 附註(i)提及的租賃協議可依法強制執行，對雙方均具約束力。
 - 承租人有權在租賃協議規限下使用該物業。
 - 附註(i)提及的租賃協議已於相關租賃管理部門登記。

估值證書

於二零一一年
三月三十一日
之市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
2. 中國上海 浦東新區 長柳路56-62號 証大立方大廈 2206室	該物業包括約於二零零七年 落成的辦公大樓22樓一個 辦公室單位。 該物業的樓面面積約為 286.17平方米。	該物業由獨立第三方出租予 益浩集團，租期為二零一零年 七月二十日至二零一一年 六月三十日。首年月租為 人民幣35,000元，不包括水費、 煤氣費、電費、管理費及其他 費用。第二年的月租可作調整。 該物業由益浩集團佔用作 辦公室。	無商業價值

附註：

- (i) 該樓面面積約為286.17平方米的物業受限於租賃協議，租期為二零一零年七月二十日至二零一一年六月三十日。首年月租為人民幣35,000元，不包括水費、煤氣費、電費、管理費及其他費用。第二年的月租可作調整。
- (ii) 我們已獲 貴集團法律顧問金杜律師事務所提供(其中包括)以下有關該物業之中國法律意見：
- 出租人已取得該物業之業權及有權出租該物業。
 - 附註(i)提及的租賃協議可依法強制執行，對雙方均具約束力。
 - 承租人有權在租賃協議規限下使用該物業。
 - 附註(i)提及的租賃協議已於相關租賃管理部門登記。

估值證書

第二類 — 益浩集團於中國佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年
			三月三十一日 之市值 (人民幣)
3. 中國上海 延安中路841號 東方海外大廈1502室	該物業包括約於一九九八年 落成的辦公大樓15樓一個 辦公室單位。 該物業的樓面面積約為 214.92平方米。	該物業由益浩集團佔用， 租期為二零零七年七月一日 至二零一七年六月三十日。 該物業由益浩集團佔用作 辦公室。	無商業價值

附註：

- (i) 根據日期為二零零七年六月二日的使用權證書，該樓面面積約為214.92平方米的物業由 貴集團佔用，租期為二零零七年七月一日至二零一七年六月三十日。
- (ii) 我們已獲 貴集團法律顧問金杜律師事務所提供(其中包括)以下有關該物業之中國法律意見：
- (a) 出租人已取得該物業之業權。
- (b) 承租人有權在附註(i)提及的使用權證書規限下使用該物業。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港獲許可及佔用之物業權益

於二零一一年
三月三十一日
之市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 香港灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈 21樓2101室	該物業包括約於一九九零年落成的商業大廈22樓一個辦公室。 該物業的樓面面積約為70平方呎。	貴集團自獨立第三方取得該物業之許可證，租期為二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日，月租3,000港元。 該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
5. 香港灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈 21樓2102室	該物業包括約於一九九零年落成的26層高商業大廈22樓一個辦公室。 該物業的樓面面積約為70平方呎。	貴集團自獨立第三方取得該物業之許可證，租期為二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日，月租3,000港元。 該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

第四類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業權益

於二零一一年
三月三十一日
之市值
(人民幣)

物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 香港灣仔 駱克道333號 中國網絡中心 35樓3501室	該物業包括約於二零零零年落成的47層高商業大廈35樓一個單位。 該物業的樓面面積約為2,960平方呎。	貴集團自獨立第三方取得該物業之許可證，租期為二零一零年十一月二日至二零一一年十一月一日，月租65,120港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

以下為獨立估值師中證評估有限公司就益浩科技全部股本權益於二零一一年二月二十八日之公平價值估值所編製估值報告，以供載入本通函。



中證評估有限公司

香港
灣仔
分域街18號
捷利中心17樓1701室

敬啟者：

我們已遵照閣下的指示，就持有日滔貿易(上海)有限公司(「日滔貿易」)全部股本權益之投資控股公司益浩科技有限公司(「益浩科技」，益浩科技及日滔貿易統稱為「益浩集團」)之商業企業中100%股本權益之公平市值進行評值。益浩集團主要從事就中華人民共和國(「中國」)之商業大廈、工業樓宇、商場、醫院及城市設施設計及提供能源監察及節能解決方案，以減低能源消耗及提升中央空調系統之整體能源效益。

本函件界定已估值之業務；詳述估值之基準與假設；闡述所採用估值方法及呈報我們之估值結論。

就本估值而言，「商業企業價值」之定義為所有已投資資本(不包括債務但包括股東貸款)，亦相等於股東股本加股東貸款。益浩科技之商業企業中股本權益之公平市值乃根據計入缺乏流通性折讓影響，益浩科技擁有人將實際享有之預期日後經濟利益得出。

本估值旨在對益浩科技於二零一一年二月二十八日(「估值日」)之100%股本權益之公平市值發表獨立意見。我們明白，香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)將就收購使用本估值，及估值報告可能連同公眾文件作其他用途。

引言

背景資料

於二零一一年二月二十三日，貴公司全資附屬公司進萬有限公司（「進萬」）與卡瑞投資有限公司、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、Season Best Investments Limited、駿諾有限公司及恆浩科技有限公司（統稱為「賣方」）以及擔保人王豪源先生和吳剛先生及貴公司訂立買賣協議，據此，進萬已有條件同意以總代價28億港元（可予調整）向賣方收購益浩科技全部已發行股本。待收購完成後，貴公司將全資擁有益浩集團，其業績、資產及負債均將綜合計入貴公司財務報表。益浩集團將成為貴公司經擴大集團進軍節能產業之平台及成為全中國之減碳旗艦業務。

貴公司

香港建屋貸款有限公司為於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：145）。貴公司及其附屬公司之主要業務為投資控股、財務投資以及提供貸款融資及其他相關服務。

益浩集團

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投資控股有限公司，日滔貿易則為其全資附屬公司。

日滔貿易

日滔貿易（上海）有限公司為於二零零七年十二月十七日在中國註冊成立之有限公司，經營期為20年，主要從事就中國之商業大廈、工業樓宇、商場、醫院及城市設施提供能源監察及節能解決方案，以減低能源消耗及提升中央空調系統之整體能源效益。透過應用其自行研發及擁有的「超高效能機房控制系統」（「UPPC系統」，因其新穎且實用於工業而在中國擁有五項專利權）達致節能效果。

於二零一零年，日滔貿易獲（其中包括）上海市合同能源管理指導委員會辦公室列為「節能服務公司」。

UPPC系統

UPPC系統為經引證之專利科技，為優化樓宇冷凍裝置能源效益而設。常見的冷凍裝置包括冷凍機、冷凍水泵、冷卻水泵及冷卻塔。UPPC系統之作用猶如此等冷凍機組之大腦，透過協調其性能達致最佳節能效果，優化整個冷凍機組而非只是機房內單一機組。UPPC系統運用以模型為基礎的監察控制整個冷凍機組組合，而非市場上傳統冷凍機組採用之分散環狀被動控制模式。

中央空調一般佔整幢樓宇能源消耗至少40%，而冷凍機組消耗中央空調系統大量能耗。UPPC系統用作提升冷凍機組整體表現效益(或減少操作能耗)。利用每個設備組合之基本特性及實時冷卻負荷為監控基礎，UPPC系統根據特定控制方法協調冷凍機組所有部件。

UPPC系統之控制原理獨特和創新。UPPC系統和其他冷凍機組控制系統主要分別在UPPC系統為互動系統，會因應不同設備操作參數、實時冷卻負荷和天氣數據的組合作出反應。中央電腦積極控制每個機組之操作。每個機組之使用條件根據選定參數組合調整。

行業概覽

中國二氧化碳排放量

中國為全球增長最快之主要經濟體系，過去三十年平均增長率為10%。根據全球最大能源公司之一英國石油公司進行之全球能源統計回顧(見表一)，於二零零八年，中國耗用全球碳基燃料約18%，亦為消耗最多煤發電的國家。燃燒煤比燃燒其他化石燃料釋放更大量每單位熱能二氧化碳(「二氧化碳」)至大氣中。國際能源機構於二零一零年出版之燃燒燃料之二氧化碳排放(CO₂ Emissions from Fuel Combustion)顯示，中國於二零零八年燃燒化石燃料釋放的二氧化碳超過6,500,000,000公噸，成為全球釋放最多二氧化碳的國家。表二說明接近50%二氧化碳由電力和熱能生產業分部釋放。

表一：按燃料分析之二零零八年能源消耗*

百萬噸石油當量	石油	天然氣	煤	核能	水力發電	總和	佔全球總和%
全球	3,959.9	2,717.3	3,286.4	620.2	731.4	11,315.2	100%
美國	888.5	599.5	564.1	192.0	58.2	2,302.4	20%
中華人民共和國	380.3	73.2	1,406.1	15.5	132.4	2,007.4	18%
俄羅斯聯邦	131.6	374.4	100.4	36.9	37.7	680.9	6%
日本	221.9	84.4	128.7	57.0	16.8	508.7	4%
印度	143.6	37.2	230.9	3.4	26.0	441.1	4%
加拿大	101.7	88.4	30.8	21.6	92.9	335.3	3%
德國	118.9	73.1	80.1	33.7	4.5	310.3	3%
巴西	104.8	22.7	13.5	3.2	83.6	227.8	2%
英國	77.9	84.4	35.5	11.9	1.2	210.9	2%
澳洲	42.5	23.0	51.4	—	2.7	119.5	1%

(* 上述數據之初級能源僅包括商業買賣之燃料。)

資料來源：英國石油公司二零一零年六月全球能源統計回顧 (BP Statistical Review of World Energy June 2010)

表二：按行業分析之二零零八年二氧化碳排放

百萬噸 二氧化碳	燃燒 燃料之 二氧化碳		電力和 熱能生產	佔總 排放量%	製造業及 建造業	佔總 排放量%	運輸業	佔總 排放量%
	總排放量	佔全球 總和%						
全球	29,381.4	100%	11,987.9	41%	5,943.6	20%	6,604.7	22%
主要國家／經濟								
中華人民共和國	6,508.2	22%	3,108.1	48%	2,167.9	33%	452.6	7%
美國	5,595.9	19%	2,403.4	43%	633.1	11%	1,691.6	30%
俄羅斯聯邦	1,593.8	5%	873.9	55%	229.5	14%	243.3	15%
印度	1,427.6	5%	803.7	56%	279.8	20%	131.9	9%
日本	1,151.1	4%	472.2	41%	247.5	21%	226.2	20%
德國	803.9	3%	337.3	42%	118.1	15%	148.4	18%
加拿大	550.9	2%	119.3	22%	97.9	18%	162.0	29%
英國	510.6	2%	194.9	38%	58.8	12%	124.8	24%
澳洲	397.5	1%	227.1	57%	50.2	13%	79.7	20%
巴西	364.6	1%	41.2	11%	108.3	30%	149.5	41%

資料來源：國際能源機構於二零一零年出版之「燃燒燃料之二氧化碳排放」

中國之節能及能源管理國策

中國政府於一九八零年初有計劃及有組織的著手進行能源節約工作。為更深入推動能源節約，國家政府提出把節約資源作為基本國策，發佈《國務院關於加強節能工作

的決定》。中國政府一直將節約能源視為宏觀調控的主要內容，以作為轉變經濟發展模式、優化經濟結構的突破口和推動力。頒佈及實施《節能中長期專項規劃》，確立於「十一·五規劃」期間(二零零六年至二零一零年)之能耗降低目標，並將節能任務直接落實到中央政府轄下各省、自治區和直轄市以及重點企業。「十一·五規劃」把能源技術放在優先發展位置，按照自主創新、重點跨越、支撐發展、引領未來的方針，加快推進能源技術進步，致力為能源的可持續發展提供技術支援。

過去十年，中國政府積極提倡建設法律框架，以增加能源供應、規範能源市場、優化能源結構、維護能源安全提供法律保障。中國政府已頒佈和實施《清潔生產促進法》及《可再生能源法》，其配套政策措施亦陸續出台。經修訂的《節約能源法》已公佈；《能源法》、《循環經濟法》、《石油天然氣管道保護法》及《建築節能條例》已制訂；而《礦產資源法》、《煤炭法》和《電力法》已修訂。這些新準則及修訂全旨在提升能源效益。

在「十一·五規劃」中，中國政府訂下目標承諾，於二零一零年降低二零零五年之每單位國內生產總值(「國內生產總值」)二氧化碳排放量水平20%。儘管中國政府在經濟增長發展模式轉變、經濟結構調整、農業生產、產業升級、基礎設施改善、節能和環保方面大有改進，惟在各項成績中，在「十一·五規劃」(二零零六年至二零一零年)首四年每單位國內生產總值二氧化碳排放量僅降低15.6%。此外，舉行二零零九年哥本哈根氣候高峰會前，國家政府已承諾於二零二零年降低二零零五年之每單位國內生產總值二氧化碳排放量水平40%至45%，並以此作為其解決氣候變化問題首要目標。因此，會採取更多法律、技術及財政措施以於未來五年內在中國節能及減排上取得更大進步。

於二零一零年四月二日，中國國務院(「國務院」)公佈《關於加快推行合同能源管理促進節能服務產業發展的意見》。國務院亦頒佈一系列政策和文件以支持節能減排及能源績效保證合同業務。中國財政部會為節能服務公司提供津貼、財政獎勵和免除稅項。鑑於政府的支持政策，國務院進一步指導和推廣在中國執行能源績效保證合同，最終在將來實現「十一·五規劃」中節能減排的目標及其他相關目標。

國民經濟和社會發展「十二·五規劃」(二零一一年至二零一五年)概述中國政府一直致力在經濟增長和環境保護間取得平衡。中國政府於二零一零年十月公佈的「十二·

五規劃」中載列，七大戰略性新興產業將於未來五年依利好政策發展和培育。該等產業為新一代信息技術、節能環保、新能源、生物、高端裝備製造、新材料和新能源汽車。中國政府亦確立減少能源消耗強度和二氧化碳排放為其於「十二·五規劃」期間的目標承諾。

中國節能服務公司

於二零零九年，中國約有500家公司提供各類節能方案。超過4,000個節能項目已完成資本投資人民幣280億元，產值超過人民幣580億元。

中國政府於「十一·五規劃」期間已於中央政府預算分配人民幣共2,000億元用以節能和減排，並將繼續努力推進節能技術產業化。中國環境保護部副部長吳曉青預計，國家政府可於未來五年加倍其於環境保護之投資至超過人民幣30,000億元。

估值基準及假設

我們已按公平市值基準對益浩科技之商業企業作出評估。「公平市值」之定義為預期企業將由自願買家及自願賣家在並無強迫性，並對所有有關事實具有合理認知之情況下進行交易之估計金額。除非業務終止或銷售其資產可產生較大投資回報，買家及賣家擬保留其營業地點以繼續其當前營運。就本估值而言，「商業企業價值」之定義為股東權益加股東貸款。

我們之調查包括與益浩科技管理層（「管理層」）商討有關業務之歷史及性質、益浩集團之運作及前景、審閱由管理層向我們提供之歷史財務資料及財務預測（「該預測」）、其基礎假設以及其他記錄和文件。我們假設管理層於估值中向我們提供之數據、資料、意見及陳述乃屬真實兼準確。此外，有關市場狀況之調查及已刊登之行業資料分析均已用作評核益浩集團過往之表現及評估其產生未來投資回報之能力及實力。

在達致我們的估值意見前，我們曾考慮若干主要因素，包括但不限於下列各項：

- 益浩集團自成立以來之業務性質及歷史；
- 總體經濟展望及尤其特定行業之情況與前景；

- 可影響益浩集團業務、所處行業及所處市場之特定經濟及競爭因素；
- 益浩集團之業務風險及其營運所涉及固有不明朗因素；
- 益浩集團之財務風險；
- 所服務市場之潛力；
- 管理層之未來政策及策略；
- 益浩集團(包括管理層)之名聲和知名度；
- 益浩集團之過往經營業績；
- 業務所用設施及設備之規模、狀況、效用及性能；
- 具備無形性質資產；
- 按市場表現衡量投資市場對具有相似特點證券之態度以及投資者可獲得之其他投資機會；
- 按其他規模、特點及風險相若之投資機會推算之合理回報水平；及
- 自估值日開始至二零二一年三月三十一日之該預測及預測期間(「預測期」)。

由於益浩集團所處經營環境不斷改變，我們須訂立多項假設，以便為我們對業務企業作出之結論價值提供足夠支持。於本估值採納之主要假設為：

- 益浩集團經營業務所在國家之現有政治、法律、財政及經濟情況不會出現重大變動；
- 中國及香港現行稅法並無任何重大變動，即應繳稅率維持不變，並符合所有適用法例及規例；
- 匯率、通脹率及利率將不會與目前之水平出現重大差異；
- 按照該預測推行項目和益浩集團業務之未來擴展，不會因取用所需營運資本融資而受到制肘；
- 益浩集團將透過擴大其於目標市場的客戶基礎成功維持競爭力及市場佔有率；

- 益浩集團能掌握業內之最新發展以保持益浩集團之競爭力及盈利能力；
- 益浩集團將使用及維持現有營運、行政及技術設施以擴大和增加其銷售；
- 益浩集團將可留聘和聘得有能力之管理人員、主要人員及技術人員以支援其持續經營業務；
- 益浩集團未來之任何管理層變動或擁有權變動對益浩集團業務之長期盈利不會有不利影響；
- 該預測已根據合理基準編製，反映有關估計數字乃經管理層審慎周詳考慮後計算得出；
- 相關行業之行業趨勢及市場情況將不會與經濟預測出現顯著偏差；
- 勞工市場情況將不會與目前之水平出現重大差異；
- 關於益浩集團及其運作之所有批文、牌照和合約協議，均為合法、有效及將根據法律條款強制執行；而益浩集團將有法律權力在中國推出其產品及服務，並按照該預測獲取其業務產生的收益；
- 益浩集團之收入主要源自UPPC系統賣斷銷售及就節能效益分享訂立能源管理合約(「EMC」)之所得款項。各年之新項目數目乃以下列方式於預測期內按兩個收入來源劃分：

截至三月
三十一日

止年度	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
EMC	100%	85%	80%	75%	70%	65%	60%	55%	50%	45%	40%
賣斷銷售	0%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%

- EMC為期五年，首兩年之節能效益分享比率為85%，餘下三年則為60%。合約年期及節能效益分享比率將於預測期內維持不變；
- 中國各區域及城市之電費將不會與該預測出現重大差異。並假設中國之電費自二零一二年四月起每年平均上升3%；
- 中國各地之直接材料成本及經營開支將不會與該預測出現顯著偏差；

- 當UPPC系統安裝於不同尺寸的冷凍裝置，節能百分比不會出現重大差別。因此，所節省的能耗將隨冷凍裝置之規模增加；
- 整個預測期內每個項目之節能效率保持不變；
- 自由現金流量將於預測期後一直以3%之固定比率增長¹；
- 益浩集團將成功與更多工商業大廈業主、酒店、物業管理公司、房地產開發商及其他戰略夥伴達成協議及訂立具有法律約束力長期合約協議，以確保益浩集團日後收益；
- 益浩集團之產品及服務之知識產權將不會被侵犯而嚴重影響益浩集團之經濟利益；及
- 益浩集團於執行業務模式時採用之技術將能確切實行及成功展開。

附註1: 3%終端增長率僅為約數，旨在反映益浩集團現金流量之持續增長潛力。有關增長率乃經考慮以下各項後釐定：

- (1) 中國耗電量日後將會增加(因經濟增長及科技發展)
- (2) 中國電費日後將會上升
- (3) 益浩集團、中國節能產業及通脹率之長遠增長水平

我們認為，首兩項因素將提升益浩集團以至節能產業之盈利能力及現金流量。就最後一項因素而言，益浩集團之增長水平將隨經濟及行業週期而波動，終端增長率僅代表平均增長率。因此，普遍假設行業／界別長遠增長率將介乎國內生產總值與長遠通脹率之間。

估值方法

為得出我們對益浩科技之價值的意見，我們曾考慮三種普遍接納之估值方法：成本法、市場法及收益法。我們認為成本法不適用於本估值，因其未能反映益浩科技自中國產生之未來收益推動之公平市值。至於市場法，我們認為因益浩科技並無過往盈利記錄，因而無法可靠準確地對其公平市值作出結論。因此，我們總結最適合用於評估益浩科技價值之方法為收益法。

益浩科技之公平市值應用名為貼現現金流量法之收益法技術得出。在此方法下，價值乃依據股東權益和股東貸款之擁有權產生之未來經濟利益之現值而釐定。故此，

指示價值乃透過將可供分派予股東及償還股東貸款之未來自由現金流量按對有關業務風險及危機而言屬適當之市場回報率貼現為現值得出。

收益法列明，投資之現值以預期收取未來經濟利益為前提，如節省成本、定期收益或銷售收入。貼現現金流量法為評估益浩科技之經濟利益的方法。實際上，貼現現金流量法包括估計日後每年現金流量並將其個別貼現至現值。

貼現率是指在資產擁有權權益之既有風險下，投資者對該擁有權權益購買價要求之預期總回報率。在計算適用於股東應佔未來經濟利益之貼現率時，貼現率為權益成本。權益成本乃參考投資者對類似項目要求之回報率，運用資本資產定價模式（「資本資產定價模式」）釐定。產生權益成本之主要要求為識別在業務性質及相關風險方面可與有關公司作比較之公司。我們已選擇同組可資比較公司用以得出上述貼現率。實際上，我們已基於下列有關因素選擇可資比較公司：(1)產品、(2)市場、(3)盈利及增長、(4)資本結構、(5)競爭性質及(6)產生相關投資風險之特點及預期回報率。本估值所選定之可資比較公司包括(1)廣州智光電氣有限公司(股份代號：002169.CH)、(2)泰豪科技股份有限公司(股份代號：600590.CH)、(3)清華同方股份有限公司(股份代號：600100.CH)、(4)上海延華智能科技股份有限公司(股份代號：002178.CH)、(5)泛亞環保集團有限公司(股份代號：556.HK)、(6)威勝集團控股有限公司(股份代號：3393.HK)及(7) EnerNOC, Inc.(股份代號：ENOC.US)。所有可資比較公司均從事類似業務。

資本資產定價模式列明，投資者要求額外回報以補償與股票市場整體回報相關之風險，但無要求其他風險之額外回報。與股票市場回報有關之風險指按貝他系數計算之系統風險，而其他風險為非系統風險。根據資本資產定價模式，適當回報率即無風險回報加上投資者就補償所承擔風險要求之股本風險溢價總和，並就益浩科技高於可資比較公司之風險差額作出調整，包括規模風險調整（「低市值風險溢價」）及相對可資比較公司之其他風險因素。

低市值風險溢價

低市值風險溢價乃投資者要求之額外回報，以補償因投資於低市值公司而須承擔較投資於整體股票市場為高之額外風險。此溢價實際反映公司規模縮小時，資金成本便會上升。

多項於美國進行之研究顯示，規模較小的公司涉及之風險溢價，高於根據資本資產定價模式所計算公司系統風險得出之數額。至於益浩科技，經參考2010 Ibbotson SBB Valuation Yearbook後，3.99%被視為適用於我們的估值模式之低市值風險溢價。

公司特定風險溢價

與益浩科技有關之特定風險為有關成功確立及實施益浩集團業務計劃之開辦風險。不明朗因素源自缺乏用於支持該預測之預期收益所需歷史資料，以及因作為新成立企業，益浩集團需要一段時間修正其經營及市場策略。此外，儘管進入該業務分部之門檻相當高，仍預期益浩集團所從事業務之競爭會日益激烈。因此，益浩集團要迅速爭取市場份額相當重要。為反映此等風險，於計算益浩科技之權益成本時已額外加入2%之風險溢價。

經計及無風險回報率(即4.03%)、資本資產定價模式釐定之權益成本(即9.46%)、低市值風險溢價及公司特定風險溢價後，我們之分析建議用於評估益浩科技於估值日之價值之合適貼現率為19.48%。

缺乏市場銷路折讓

市場銷路概念乃指擁有權權益之流通性，即擁有人如選擇出售時可轉換為現金之速度及方便程度。缺乏市場銷路折讓反映少數人持有公司之股份並無現有市場。少數人持有公司擁有權權益之市場銷路一般不比上市公司之類似權益。因此，私人公司之股份一般低於上市公司同類股份之價值。

多項於美國進行之研究嘗試找出缺乏市場銷路之平均折讓水平。視乎所依據之市場交易數據種類而定，有關研究大致可分為兩類：

- 限制(「禁售」)股票研究。
- 少數人持有之股份於首次公開發售前之買賣研究。

據Mergerstat® Review 2010所公佈統計數據顯示，於過去十年(即二零零零年至二零零九年)間，私人收購之市盈率中位價低於公眾交易所獲提供者，有關差異表示私人控制擁有權之缺乏市場銷路折讓範圍介乎-1.66%至52.04%，平均為17.12%。經參考上述數據後，本估值就益浩科技股本權益所用20%缺乏市場銷路折讓被視為合理。

估值結論

根據上述調查及分析，我們認為，益浩科技全部股本權益於二零一一年二月二十八日之合理公平市值為叁拾肆億陸佰萬港元(3,406,000,000港元)。

本估值結論乃按公認估值程序及慣例編製，相當依賴多項假設及多項不確定因素之考慮，而當中並非全部可輕易量化或確定。

茲證明我們現時並預期不會於益浩集團、貴公司及其附屬公司或匯報估值有任何權益。

此 致

香港
灣仔駱克道333號
中國網絡中心35樓3501室
香港建屋貸款有限公司轉交
進萬有限公司 台照

代表
中證評估有限公司

董事總經理
甄仲慈，ASA

董事
陳駿康，FCCA, CFA

謹啟

二零一一年五月三十一日

附註：甄仲慈先生為美國評估師協會認可高級評估師(企業評估)，自一九八八年起一直在香港、中國及亞洲等地為不同行業進行各種業務評估。陳駿康先生為特許財經分析師及英國特許公認會計師公會資深會員，自一九九六年起一直從事金融業，具備企業理財、股票分析及企業評估之經驗。

A. 財務顧問函件

Piper Jaffray

敬啟者：

我們謹此提述中證評估有限公司就益浩科技有限公司(「益浩科技」)商業企業100%股本權益之公平市值進行評值所編撰估值報告(「估值報告」)。估值報告載於香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)日期為二零一一年五月三十一日之通函(「通函」)。本函件乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.62(3)條編製。

我們已審閱估值報告之相關預測(「預測」)，而閣下身為董事須對此負責。我們曾就預測所依據之基準及假設、預測的計算方式以及益浩科技與其附屬公司過往的表現與益浩科技管理層、貴公司管理層及中證評估有限公司進行討論。我們亦已考慮通函附錄七所載國衛會計師事務所僅向貴公司董事及僅為彼等的利益發出日期為二零一一年五月三十一日的函件，該附錄有關計算貼現估計未來現金流量，而該函件有關編製預測所依據會計政策及計算方法。

根據前文所述，以及在並無對中證評估有限公司選擇的估值方法、基準及假設(中證評估有限公司及貴公司須對此負責)是否合理發表意見的前提下，我們信納預測(閣下身為貴公司董事須對此負全責)乃由閣下經審慎諮詢後作出。

此 致

香港
灣仔駱克道333號
中國網絡中心35樓3501室
香港建屋貸款有限公司
董事會 台照

代表
派杰亞洲有限公司
融資部總監
黃偉誠
謹啟

二零一一年五月三十一日

B. 國衛會計師事務所函件

私人密件

敬啟者：

香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

有關 貴公司就涉及收購益浩科技有限公司(「益浩科技」)全部已發行股本之非常重大交易而刊發日期為二零一一年五月三十一日之通函(「通函」)所載益浩科技全部股本權益估值之相關預測之資料印證工作函件

我們對中證評估有限公司(「估值師」)就益浩科技有限公司及其附屬公司全部股本權益於二零一零年十二月三十一日之估值所編製日期為二零一一年五月三十一日之業務估值(「估值」)所依據貼現未來估計現金流量計算方法作出報告，估值載於 貴公司就建議收購益浩科技全部股本權益而刊發之通函附錄六。估值乃按貼現現金流量釐定，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條被視為溢利預測。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須負責編製估值之貼現未來估計現金流量，根據上市規則第14.62條該現金流量被視為溢利預測。

我們之責任為根據上市規則第14.62(2)條之規定，對估值所依據之貼現未來估計現金流量之會計政策及計算方法作出報告。貼現未來估計現金流量不涉及採納會計政策。

貼現未來估計現金流量取決於未來事件及多項無法以過往結果相同方法確認及核實之基準及假設，且並非全部基準及假設於整段期間內一直有效。因此，我

們並無審閱基準及假設，亦無考慮其適當性及有效性，或就此進行任何工作，因此並無對貼現未來估計現金流量以至估值所依據基準及假設之適當性及有效性發表任何意見。

意見基礎

我們根據香港核證委託準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證工作」及參考香港會計師公會頒佈之核數指引第3.341號「有關溢利預測之會計師報告」所載程序進行我們的工作。我們已審查估值之算術準確性。我們的工作僅為協助 貴公司董事評估貼現未來估計現金流量就計算方法而言是否妥為編製，除此之外不作其他用途。我們概不對關於我們之工作及由此產生或與此有關之事宜向任何其他人士承擔責任。我們的工作並不構成益浩科技全部股本權益之任何估值。

意見

基於上述各項，我們認為貼現未來估計現金流量及就計算方法而言已根據通函附錄六所載 貴公司董事作出之基準及假設妥為編製。

此 致

香港
灣仔駱克道333號
中國網絡中心35樓3501室
香港建屋貸款有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所
特許會計師
執業會計師
香港
謹啟

二零一一年五月三十一日

最終技術審閱報告

年月BBRT-03-2010-013

益浩科技超高效能機房控制系統(UPPC™)技術審閱

為以下公司編製：

香港建屋貸款有限公司(「貴公司」，
與其附屬公司及聯營公司合稱「貴集團」)
全資附屬公司進萬有限公司



由以下公司編製：

Berkeley Building Research and Technologies, Inc

由以下人士編製：

Berkeley Building Research and Technologies, Inc
Peng Xu
Anthony Radspieler Jr.

Berkeley, CA 94720

顧問合約

已簽署委託書：No. EL# 2010-12-16

為以下各方編製：

香港建屋貸款有限公司
全資附屬公司進萬有限公司

合約經理

項目主管

辦公室經理

董事

免責聲明

BBRT編製之本報告僅供客戶使用及用於完成此項工作所依據客戶及BBRT之間協議所載預期目的。任何其他人士不得在並無BBRT及客戶之明確書面同意之情況下依賴本報告。BBRT已按慣常處理方法審慎進行此項顧問服務，惟BBRT不對因其他人士之錯誤、遺漏或失實陳述而產生之任何損失承擔任何責任。本報告所載任何推薦意見、意見或發現以進行工作時存在之情況及事實為基礎。本報告所依據該等情況及事實之任何變動可能對本報告所載任何推薦意見、意見或發現產生負面影響。

目錄

列表目錄	207
圖片目錄	207
內容提要	208
1. 緒言	209
2. 目的	209
3. 方法及理論	209
3.1. 節能機會	209
3.2. 超高效能機房控制系統(UPPC)	211
3.3. UPPC硬件系統	211
4. 現有科技	212
4.1. 研究活動	212
4.2. 節能及冷凍機組大小	215
4.3. 概要	216
4.4. 商業化系統	217
4.5. 特點比較	221
5. 實地測試所得節能百分比	223
5.1. 實地測試裝置	223
5.2. 數據完整性	225
5.3. 結果	226
5.4. 節約百分比	226
6. 總結	230
7. 參考書目	231
附錄A設備	233
附錄B UPPC優化控制原理示意圖	234
附錄C企業天地一號項目	237
附錄D ASHRAE指引14	242
附錄E資格及經驗	243

列表目錄

表1 冷凍機組個案研究	216
表2 UPPC及CoolTools™	217
表3 UPPC及SmartCool™	218
表4 UPPC及ARMSTRONG™ IPC 11550	219
表5 Chiller Plant Optimizer™	220
表6 UPPC及其他產品之特點比較	221
表7 主要設備一覽表(企業天地一號冷凍機組)	224
表8 UPPC設備一覽表	224
表9 能源效率改善	230

圖片目錄

圖1 典型冷凍機組圖	210
圖2 安裝UPPC前後之冷凍機組耗電量	226
圖3 安裝UPPC前後之冷凍機組千瓦／噸	227
圖4 安裝UPPC前後之冷凍機千瓦／噸	227
圖5 安裝UPPC前後之一次泵千瓦／噸	228
圖6 安裝UPPC前後之二次泵千瓦／噸	228
圖7 安裝UPPC前後之冷卻泵千瓦／噸	229
圖8 安裝UPPC前後之冷卻塔千瓦／噸	229

內容提要

益浩科技製造名為超高效能機房控制系統(「UPPC」)之產品，其設計來旨在與大型商業樓宇現有中央冷凍機組接合，以優化冷凍機組實時表現，從而在維持樓宇機械系統提供之樓宇舒適度之同時減少能量消耗量及需求。本報告提供該項科技之技術評估及於二零一零年夏天在大型商業樓宇安裝UPPC前後進行之實地測試之審閱。

綜觀過去二十年之文獻評論及實地測試，看來許多冷凍機組在改善控制後可合理節約2至20%能源。冷凍機組之節能百分比與樓宇大小無關。大型樓宇之樓宇能源使用指數(「EUI」)與小型樓宇之EUI相同。在小型冷凍機組運作良好之科技亦同樣能在類似大型冷凍機組運作良好。文獻記錄，曾成功改善350噸至12,338噸之冷凍機組。多名美國及中國研究員及工程師曾以不同方法及科技證明該發現。

相比早期研究所用科技，UPPC看來已掌握該等研究結果之所有主要特點，包括先進組件建模、監察優化、全局控制及實時校準。

相比其他現有商業產品，UPPC採取全盤解決方案方法，而非單靠軟件。其有軟件優化平台及專有硬件以支援通訊及控制。UPPC不僅能優化對壓縮機及冷凍機之控制，亦能優化對冷凍水泵、冷卻水泵及冷卻塔之控制。

相比其他四款冷凍機組控制改善產品，UPPC運作情況較佳，特別是在中國。UPPC是該範疇唯一可開關商業產品，其他系統必須嵌入現有控制系統，組成樓宇控制其中部分，而樓宇管理人員可開啟及關閉UPPC以比較運作情況。在中國，計算節能百分比的方法一直是能源改善工程之難題及爭論點。UPPC看來已從技術層面解決該難題。

BBRT獨立審查由上海一幢已安裝UPPC之樓宇所得二零一零年實地數據，以檢查數據完整性及計算節能百分比。比較安裝UPPC前後冷凍機組於兩個類似日子之儀表數據，我們估計節約百分比為27%。大部分節約來自附屬設備。以千瓦時／噸相比室外溫度進行詳細分析，顯示所有測試日子之平均節約百分比為22.7%。我們得出結論為，在中國工商樓宇安裝UPPC屬可行，並有可能為樓宇業主節省大量能源及成本。

1. 緒言

益浩科技製造名為超高效能機房控制系統(「UPPC」)的產品，其設計旨在與大型商業樓宇現有中央冷凍機組接合，以優化冷凍機組實時表現，從而在維持樓宇機械系統提供之樓宇舒適度之同時減少能源消耗量及需求。本報告提供科技之技術評估及於二零一零年夏天在大型商業樓宇安裝UPPC前後進行之實地測試之審閱。

2. 目的

主要目的為評估UPPC之可行性及其於工商業樓宇冷凍機組取得之節能百分比。開始時，BBRT評估方法及理論，並釐定科技是否創新而實際可行。然後，BBRT比較該科技與該範疇其他類似已開發及應用之方法。最後，BBRT審查試點測試結果並檢查節省百分比是否合理及符合所聲稱節能百分比。BBRT已完成以下工作。

- 評估理論及方法
- 比較該科技與現有科技
- 審查控制及硬件系統
- 檢查實地數據之真實性及估計可能取得之節能百分比

3. 方法及理論

3.1. 節能機會

大型樓宇之典型供暖、通風及空調(「暖通空調」)系統包括向空間提供冷氣以抵銷樓宇負荷之送風系統。樓宇鍋爐及冷凍機組向送風系統提供冷熱水，保持合適樓宇溫度及濕度。冷卻塔排放由冷凍機、壓縮及製冷循環產生之熱。離心泵由冷凍機將冷凍水輸送至空氣處理機組(「AHU」)，並由冷卻塔將冷卻水輸送至冷凍機(圖1)。

樓宇之機械系統可分為兩部分。某些區域有冷卻及加熱需要，機械系統必須將同等數量之熱輸送至某些區域，亦必須將同等數量之熱從某些區域移走。負荷及運作條件影響能源使用，但屬不受控制變數。負荷、空間條件及外部環境條件為暖通空調系統面對及必須處理之限制。冷凍機組消耗最多能源，過多之熱能由此被移走，並排出外部環境。

常規暖通空調系統控制之冷凍機組及其他機械裝置之控制目的在於控制運作及維持舒適度，而非盡量減低能源使用量。在典型之可變空氣量暖通空調系統及中央機房

系統設定點未有即時優化，以盡量削減系統能源使用量。基本控制方法牽涉一系列嵌套回輪控制迴路，其中之設定點由管理人員設定或配合其他系統狀況。

然而，管理人員在選擇該等設定點時一般很少會考慮到耗能量。有時，不經實時計算的話，很難決定最佳設定點。例如，透過調製冷凍機之輸出，按選定溫度保持泵至空氣冷卻線圈之冷凍水溫度。典型之冷凍水設定點介乎華氏5至9度。不少系統在冷凍機之負荷減少時調高冷凍水設定點以減少冷凍機之能源需求量及消耗量。該重設計劃將會減少冷凍機能源需求量及消耗量，亦將影響水泵功率及可能影響風扇功率。所以重設實際上增加整體系統能源使用量。沒有實時模型及優化工具，管理人員無法計算如何於使用不同電力之組件之間找到權衡，因此大部分系統無法最有效運作。

另一方面，許多冷凍機組系統之設定未能在部分負荷情況下有效率運作。例如，冷凍水泵通常為不需要控制之恆量恆速裝置。在其他情況下，二次冷水泵速經過調節以保持冷水管迴路某些遠隔位置之設定壓力差。能源在閥門耗用後，在部分負荷條件下透過水迴路循環再用。

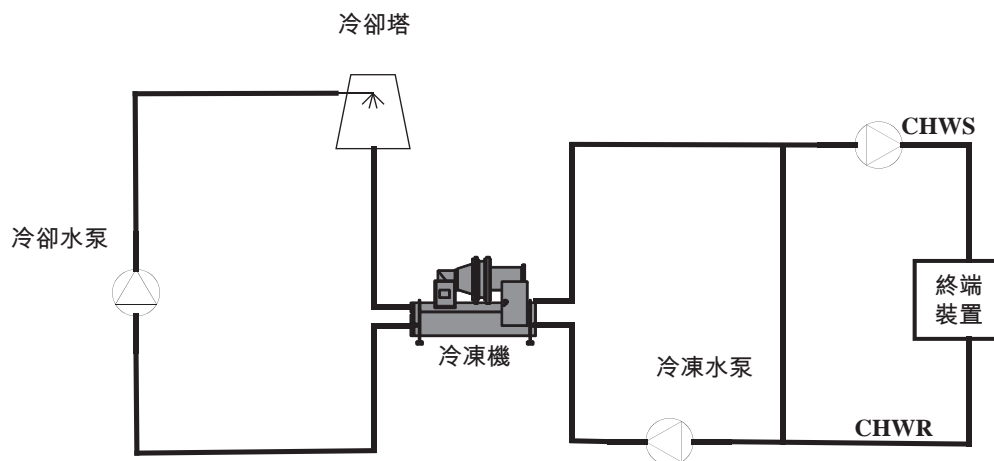


圖1 典型冷凍機組圖

冷凍機組消耗大量能源。例如在香港，至少40%用於樓宇之能源用於冷卻空間。基於以上原因，很多冷卻廠房之運作缺乏效率。除冷凍機以外很多因素也影響效率。附屬設備影響冷凍機運作，也會受冷凍機運作影響，例如泵及冷卻塔。適當控制可以是最有效方式滿足經常不斷改變之樓宇要求之主要因素。良好之控制系統將考慮冷卻運作之所有元素，包括一次及二次水迴圈之冷卻塔、泵、變頻驅動器(「VFD」)、換熱器及控制閥門。冷凍機組之節能百分比與機房規模無關。大型冷凍機房運作可以具效率地，也可以無效率。運作狀況視乎控制系統質量或管理人員投放之注意力。倘應用足夠控制及設備，冷卻廠房之運作效率通常可提升20至50%。

3.2. 超高效能機房控制系統(UPPC)

益浩科技之UPPC系統使用監察控制方法以優化冷凍機組控制。最佳監察性控制釐定最佳解決方案(運作模式及設定點)將系統整體耗能量或運作成本減至最低之同時仍滿足冷卻負荷。在中國，不同樓宇之冷凍機組構造通常各有不同，管理人員根據個人經驗操作冷凍機組。不同類型之暖通空調系統(即冷凍機類型、配備及不配備VFD之系統、配備及不配備自動化控制系統等)之最佳監察控制問題大大不同。

益浩科技開發以模型為本之監察控制系統。在最底部，控制系統收集運作資料，例如溫度、流動速率及由機械裝置產生之壓力，然後資料通過輸入及輸出介面及控制板到達中央電腦。電腦使用模擬模型透過嘗試不同值之設定點以實時優化耗能。該等設定點值之最佳解決方案受很多因素影響，例如，不同使用率結構或天氣狀況將需要不同解決方案。對於為目標用途設定之特定規格，有時候存在多個最佳監察控制方法及控制邏輯，將基於易於運作及硬件限制之原則，選擇使用。

益浩科技開發之軟件系統具有由數學模型及優化程序編撰之優化演算法模組。除搜尋最佳解決方案以外，軟件還管理週期數據收集及發送指令至控制裝置。

益浩科技總共已應用八項專利權。其中兩項為專利發明，另外六項為實用專利權。所有新型專利權已獲批准，專利權發明正待審批。另外，益浩科技已提交兩項專利合作條約(「PCT」)申請。獲批准專利權包括：

- 冷凍機耗能控制裝置
- 冷凍水泵耗能控制裝置
- 冷卻水泵耗能控制裝置
- 冷卻塔耗能控制裝置
- 以模型為本之冷卻塔控制裝置

3.3. UPPC硬件系統

除最底之感應器及控制元作外，UPPC系統應用大型電腦及工業可編程邏輯控制(「PLC」)作為核心硬件組件。PLC前置輸入／輸出介面會收集資料並發送訊號至閥門及可變頻驅動器(「VFD」)。主機(大型電腦)及PLC(控制裝置)之間使用RS485序列溝通方法，最高連接速度為115.2K bps。

由於中國很多冷凍機組仍未有樓宇自動化控制系統，益浩科技已開發共用感應器及傳動器之資料庫。該等元件並非益浩科技製造，但彼等為常用之工業控制裝置及可於市場獲得。感應器及傳動器包括：電動隔離閥、溫度傳感器、水流量計算儀、壓差傳感器、電力變送器、戶外溫度及濕度傳感器。

UPPC使用多個VFD控制泵及冷凍機以優化部分負荷。冷凍水泵、冷卻水泵之泵流動速率根據樓宇之設計負荷設計，通常為最高負荷外再加額外負荷以應付非常情況。然而，90%時間，系統在部分負荷條件下運作。VFD為規管泵速之裝置，以方便調整於部分負荷運作時之流動速率及減低泵力。益浩科技並無製造此等VFD，但該公司使用有信譽產品，例如使用ABB之可靠控制。

4. 現有科技

4.1. 研究活動

許多暖通空調領域之研究人員及專家已就特別用途而開發及應用適當控制方法投入大量力度，特別是於過去二十年。各種文獻包括特別對準暖通空調控制及運作之無數研究論文及技術文章以及幾十本教科書(Honeywell 1989; Levenhagen and Spethmann 1993; Wang and Jin 2000; Zaheer-uddin and Zheng 2000; Hordeski 2001; Haines and Hittle 2003; Nassif et al. 2005; Wang 2006等等)。

暖通空調系統監察控制可歸為四類，包括以模型為本之監察控制方法，混合監察控制方法、以性能圖為本之監察控制方法及無模型監察控制方法。由於某些控制方法之間並無清晰界限，所以該等分類並不理想。然而，其可為比較不同控制方法間之優點及缺點提供非常有用及有幫助之基礎。根據此分類，使用實質模型、灰箱模型及黑箱模型之控制方法可歸類為以模型為本之方法一類，而使用專家系統及純學習方法之方法可歸類為無模型一類。其對於識別各個方法之優點及缺點以及分析網上應用可行性亦非常有用。本公司選擇以下例子以比較UPPC及處於研究階段之科技。

Ramirez (1994)觸及關於穩定狀態優化問題之討論及概括變分學方法以尋找最佳設定點。Ramirez指出，不受限制極值之最佳值可通過設訂有關相等於零及解決之受控制變數之首部分衍生值找到。此為Braun (1988)就暖通空調系統之系統全方位優化應用二次價值函數而使用之方法。Ramirez亦使用LaGrange乘數及變數方法形容具平等性及不平等性限制系統之優化方法。

Johnson (1985)提出使用可編程邏輯控制器優化冷凍機組之技術。基於特別濕球溫度及負荷下之性能圖考慮多個冷凍機組之冷凍機之最佳排序。Johnson注意到當多種

相關設備需求減至最低時，將得出特定冷凍機／冷卻塔組合之冷卻水設定點最佳值。Johnson 然後建議，只得得知多件設備於各種負荷及條件下之表現，即可制定定設備性能圖。

Spethmann (1985) 審查建立冷凍機部分負荷能源特點及使用能源特點以制定多個冷凍機組之更佳控制方法。彼等嘗試基於在各種負荷水平之冷凍機效率，由一個運作模式轉換至另一個運作模式，將冷凍機組能源使用量減至最低。最佳冷凍機轉換狀態對高效廠房運作而言是重要的，但彼等並無於研究當中考慮設定點或系統內能源使用之影響。

Sud (1984) 已完成詳細模擬暖通空調系統之研究項目以探討最佳設備運作方法。為研究系統運作模式及設定點變動之影響，Sud 使用複式樓宇及系統模型開發特定樓宇之詳細模擬。雖然此模擬就優化暖通空調系統提供有趣之剖析，Sud 本人亦承認，彼之方法，就用於網上監察控制系統而言太過複雜，惟對 Sud 之研究並不構成問題，因為網上監察控制並非彼之研究目標。

Braun (Braun, Diderrich, 1990; Braun, et al., 1989; Braun, et. al., 1987) 已於多個暖通空調系統研究項目投入大量力度，以達到最佳控制。Braun, et al. (1987) 編著論文，當中運用簡化組件模型，模擬冷凍機／冷卻塔組合。Braun 建議使用控制及不受控制變數二次價值函數為冷凍機及冷卻塔能源使用量建立模型及將冷凍機及盡可能降低冷卻塔能源使用量。網上監察控制並未於組件模型使用。其後，Braun (1989) 擴闊使用二次函數的意念，為所有暖通空調設備能源使用量建立模型及盡可能減至最低。使用二次函數尋找最低值，因為事實上透過將函數之首個衍生值設訂相等於零可將函數減至最低及解釋最佳控制變數。Braun 使用 Dallas／Fort Worth 機場來展示此方法之使用。雖然此方法簡單及易於實施線性控制法，其缺乏在所有時間於所有樓宇適當運作之健全性。Braun 之方法並非穩健之結論乃此研究項目之其中一個發現。

Kaya 及 Sommer, (1985) 進行多層次控制及優化冷凍機系統之研究。系統包括多個冷凍機、添水泵及冷卻塔。第一層包括冷水溫度、葉片位置及冷水溫度之控制迴路。第二層控制監察調整第一層控制設定點。第三層為冷凍機及泵之最佳負荷分配。第四層監察處理次系統衝突目標之協調，提供負荷方法。

Wang, (1998) 使用離心冷凍機、換熱器、海水及冷凍水網絡、冷卻旋管、傳動器、感應器、變速泵之動態模型，並開發能源管理及控制系統(「EMCS」)之數碼設備控制(「DDC」)之控制器，以模擬受 EMCS 網上方法控制之海水—冷卻冷凍機系統動態。為中央冷凍機系統開發之網上控制方法(即適應性及衍生性方法)測試及評估，方法為透過應用及控制系統它們來控制模擬不同 AHU 動態負荷下之真實冷凍機系統。

Curtiss, et. al., (1992)開發將暖通空調系統全球能源使用量減至最低之神經網路方法。模式包括兩個神經網路。第一種使用向量控制及不控制變數，以預測實際系統能源使用量，而第二個神經網路尋找將預測能源使用量降至最低之控制變數。此整體系統能源使用量回歸方法包括產生神經網路模式系統，然後使用梯度搜尋方法，尋找一套控制變數，將已建立模型之能源使用量減至最低。比較Braun之二次模式，神經模式較靈活，但其不可被分化，因此必須實施梯度搜尋方法以尋找預測最低值。此研究項目一部分是探索使用Curtiss方法進行網上監察控制之可行性。

該等研究奠定了二零零零年後研究之基礎。隨著個人電腦運算能力增強，研究人員正在嘗試更加複雜之方法，以改善冷凍機組實時最佳控制。該等二零零零年後之研究總結如下：

Ahn及Mitchell, (2001)透過電腦模擬，開發冷凍機組受控制變數設定點之最佳監察控制方法。使用受控制及不受控制變數之不同值收集到之模擬數據，開發預測在變數受控制及不受控制情況下冷卻系統電力總量之二次線性回歸方程式。最佳設定溫度例如供應空氣溫度、冷水溫度及冷卻水溫度已設定，在當不受控制變數、負荷、環境濕球溫度及敏感熱比率有變時令該等耗能量減至最低。冷水迴路水泵及冷卻塔扇速度受PID控制器控制，令該等供應空氣及冷卻水設定溫度達到最佳監察性控制器指定之設定點。

Hugh Crowther, (2004)嘗試按小時優化樓宇計劃。彼強調控制邏輯及設計條件以及其全年用於優化冷凍機、冷卻塔及冷卻泵系統表現之方法。三個城市之典型辦公大樓每小時能源使用量之軟件模型顯示，不同冷卻季節及濕球概況之影響。

Jin, et. al., (2007)研究優化冷凍機系統控制、可改變水數量(「VWV」)系統表現及控制系統特點之方法。彼等透過控制供應冷水溫度及二次水泵供應頭研究三個不同方法。

Lu, et. al., (2005)研究整體暖通空調系統全盤優化科技。全盤優化客觀功能及限制乃基於主要組件之數學模型設計。所有該等模型與就轉送冷卻負荷之耗電組件及換熱器相關。

Ma及Wang, (2009)研究網上控制複式樓宇空調系統之中央冷水系統，以提升其能源效率。透過考慮系統層面及分系統層面之特點及整體系統間互動，使用系統性方法設計最佳控制方法。開發此方法時亦曾認真考慮實際可行用途之要求及限制。此最佳控

制方法包括以模型為本之表現預測器(即簡化模型)、成本估計器(即成本函數)、優化技術、監察方法及多個局部控制方法。考慮到局部處理環境動態特點，使用局部控制方法以確保穩健運作及記錄控制設置。

Massie, (2002)嘗試為冰熱力儲存系統開發以最佳神經網路為本之控制器。控制器包括四個神經網絡，其中三個配合設備表現，另外一個擔當全盤控制器。控制器自學設備回應環境，然後釐定所需控制設置，將運作成本減至最低。

Yu及Chan, (2008)研究如何應用最佳冷卻溫度控制及可變冷水流量以提高空氣冷卻離心冷凍機性能係數(「COP」)。使用一系列運作數據及規格開發及驗證冷凍機熱力學模式。模式考慮實際過程現象，包括壓縮器進口導流葉片之功率及演算法，以基於冷卻溫度設定點釐定設置之冷卻扇數目及速度。樓宇冷凍機組每年耗電量減少16.3至21.0%。

4.2. 節能及冷凍機組大小

理論上，冷凍機組大小應該與節省百分比潛力關連甚少。例如，如果恆流泵轉為變速泵，在部分負荷狀況下，無論泵之大小，節約百分比相同。實際操作時，大型冷凍機組比小型冷凍機組更複雜，其水管較小型機房長，系統運作效率亦可能非常低。另一方面，小型冷凍機組可能受到忽視及保養不善，而大型廠房有專責管理人員。

文獻評論已證實以上觀察。Deng and Burnett (2000)調查16間香港酒店之能源消耗情況。基於單位樓面面積及能源消耗量數據，得出香港酒店樓宇之平均能源使用量指數(「EUI」)。能源使用量分析顯示電力佔能源消耗總量主要部分，平均大約三分一能源總量用於空調。酒店樓宇能源使用量受建築年期、酒店類別等多個因素影響。調查並無發現冷凍機組大小與EUI之間關係。大型冷凍機組之運作效率並不比小型冷凍機組優勝或遜色。因此，如果科技可改善冷凍機組效率，應能夠按比例改善任何規模之冷凍機組。

本公司研究冷凍機組節能改善工程與廠房大小之間關係。本公司列舉四個實際個案研究作比較。所有該等項目位於大中華地區。樓宇自動化系統技術條件及水平將與不久將來將應用UPPC之樓宇相若。

第1個案研究 (Ma and Wang, 2009)：

此香港樓宇為一幢大約高490米及樓面面積321,000平方米之超高層樓宇。較低樓層為辦公室，較高樓層為六星級酒店。考慮到系統層面及次系統層面之特點及

整體系統之間互動，使用系統方法設計最佳控制方法。此最佳控制方法包括以模型為本之性能預測器(即簡化模型)、成本估計器(即成本函數)、優化技術、監察方法及數個局部控制方法。

第2個案研究(Yu and Chan, 2008)：

樓宇位於香港，樓高40層，設有空調之總樓面面積為42,840平方米。此項目所用控制方法為將VSD速度與樓宇冷卻負荷比率即PLR掛鉤。該等方法簡單並使用向前控制法。

第3個案研究(Yao, et al., 2004)：

冷卻系統為位於中國湖南省長江市之412幢公寓樓宇(總面積35,512平方米)提供冷水。此項目控制方法為進行足夠實地測試以獲取足夠實地數據，從而與預先列明之數學模型掛鉤。EMCS控制系統寫入監察控制方法作實時控制。

第4個案研究(Chang et al., 2006)：

此項目為位於台北之辦公大樓，其冷凍機組包括四台400噸冷凍機，用最佳冷凍機負荷方法改善冷凍機控制。

我們於下表總結該等個案研究結果。我們並無察覺到冷凍機組大小與節能百分比之間關係。節約百分比主要取決於系統建立及維護方法。如果UPPC在小型冷凍機組之運作性能良好，應該能夠為具類似系統之大型冷凍機組節省同樣百分比之能源。

表1 冷凍機組個案研究

個案研究	樓宇	位置	噸	節能百分比 (%)
第1	高層	香港	12,338	1.28至2.63
第2	辦公室	香港	1,820	5.3
第3	住宅	長沙	1,350	9.2
第4	辦公室	台北	1,600	2.06

4.3. 概要

在美國及大中華地區所有研究證實有機會以經優化及經改善控制改善冷凍機組效率。節約百分比與冷凍機組大小無關。在真實樓宇成功進行之實地測試介乎350噸至12,338噸，而大部分測試於1500噸冷凍機組進行。由實地研究得知，節能百分比介乎2至20%。然而，該等研究主要由學術研究機構進行，且僅有少數加以商業化。已於該範疇開發及測試四個商業系統。

4.4. 商業化系統

我們總結四個於北美開發之科技，並與益浩科技開發之UPPC比較。

表2 UPPC及CoolTools™

概述	CoolTools™冷凍機組設計及規格指引為PG&E CoolTools項目之成果。此僅使用軟件，附有使用者指引，當中包括妥為開發之冷凍機、冷卻塔及泵的性能模型，可遵照生產商數據或實地測量校準。應用CoolTools™時，首先應基於設備模型、年度模擬，以不同控制方法，例如進行冷水供應溫度重設以找出特定項目之最合適控制方法來開發性能模型。得出該等控制方法後，管理人員需要寫入控制系統作實時控制。	
CoolTools™與UPPC之差別	<p style="text-align: center;">CoolTools™</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 控制系統開發前應得出年度模擬性能。 2. 開發特定冷凍機組之接近最佳控制演算法，而非全盤優化及一般控制演算法。 3. 節能很視乎準確開發模型，並不太可能考慮設備性能降級之可能性。 	<p style="text-align: center;">UPPC</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經優化演算法嵌入控制系統作實時控制，並於每次步驟進行模擬。 2. 只要具備適當優化演算法及準確設備模型，即易於為不同冷凍機組設計全盤優化控制演算法。 3. 在實時控制系統運行優化演算法及可透過先進網上校準演算法保持準確模型。
好處	<ul style="list-style-type: none"> • 以不同方法進行離線模擬，因此其實時控制使用對計算之需求較少。 • 已開發適當模型資料庫以協助開發機房模型。 • 成功模擬控制方法後，向前開放迴路控制演算法將寫入實時控制系統，因此，對控制系統開發及感應器之要求較少。 	<ul style="list-style-type: none"> • UPPC有硬件系統支援數據收集及分析。 • UPPC為全面之系統，結合軟件及硬件作實時控制及模擬，而CoolTool僅為軟件，且必須嵌入現有控制系統。

表3 UPPC及SmartCool™

特點	Smartcool之綠色科技設計旨在減少制冷及空調壓縮機電力使用(千瓦時)及需求(千瓦)，同時維持溫度及濕度性能。常規控制，包括最精密大廈管理系統(「BMS」)及最先進制冷控制，僅按達到預先編程之固定(不變)值運作以開關壓縮機或調整能力。Smartcool之ESM™及ECO ³ ™介面直接與該等控制接口，以優化壓縮機及達到更佳能源效率，並非取代現有控制。ESM™及ECO ³ ™使用專有軟件以動態分析壓縮器循環，減少整體運作時間而不會導致過分循環。	
SmartCool™與UPPC之差別	SmartCool™	UPPC
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Smartcool主要優化冷凍機及熱泵之壓縮機，而非冷凍機組之壓縮機； 2. 壓縮機之運作時間為Smartcool控制系統之主要控制目標。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. UPPC為涵蓋冷凍機、泵及冷卻塔之整全冷凍機組之全盤優化控制系統，而非針對個別設備； 2. 將於每次步驟為UPPC控制系統進行全盤優化演算法，並將透過適當控制整全冷凍機組達到最低能源消耗量。
好處	<ul style="list-style-type: none"> • 致力於優化壓縮器，令其易於實施及對感應器或其他儀錶之需求很少。 	<ul style="list-style-type: none"> • UPPC不僅可優化冷凍機控制，亦可優化冷水迴路、冷卻水迴路及附屬設備控制。

表4 UPPC及ARMSTRONG™ IPC 11550

特點	Armstrong IPC 11550超效率冷凍機組控制系統為全面綜合商業冷凍機組控制之控制器。IPC 11550系統應用Hartman LOOP®自然曲線排序邏輯以確保變速冷凍機可在特定冷卻水入水溫度(「ECWT」)或環境空氣溫度下，經常以可能接近最高之效率運作。此控制系統適合大型工商業樓宇，僅可為所有具相同大小變速離心冷凍機之VFD機廠房特別設計，不能用於恆速冷凍機系統，包括螺桿及離心冷凍機，且不可以為客戶訂製。	
IPC 11550™與UPPC之差別	IPC 11550	UPPC
	<ol style="list-style-type: none"> 1. IPC 11550僅適用於VSD冷凍機、VSD泵及VSD冷卻塔大小相同之冷凍機組； 2. IPC 11550系統以具有序列表方程式專利之Hartman迴路科技為基礎，且僅適用於VSD冷凍機。Hartman迴路方法並無為所有冷凍機組設備提供以模型為本之演算法及數學解決方案。因此，不能達到全體冷凍機組最低能源使用量。 3. 系統不能普遍使用，因此市場潛力低。其僅適合美國設計之冷凍機組，且必須使用相同大小之全VFD冷凍機。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. UPPC能兼容定速或變速冷凍機；VSD冷凍水泵；VSD冷卻水泵；VSD、恆速或者兩種速度之冷卻塔風扇。 2. 將於每次步驟為UPPC控制系統進行全盤優化演算，並將透過適當控制整全冷凍機組達到最低能源消耗量。 3. 系統普及性高，即客戶可根據中國及其他國家冷凍機組之設計訂製。其能兼容不同能力之系統，且可為定速及變速冷凍機訂製。
好處	<ul style="list-style-type: none"> • 易於在變速冷凍機組採用IPC 11550，冷凍機組能源消耗總量可以優化至接近最佳方式。 	<ul style="list-style-type: none"> • 對於中國之樓宇而言，UPPC演算法及硬件系統看來較佳。IPC 11550僅於具有健全控制系統之樓宇運作。

表5 Chiller Plant Optimizer™

特點	Chiller Plant Optimizer™為可與典型樓宇自動化系統接合之可獨立運作分配控制機組。其使用具有專利之方法配以獨特應用系統。控制器使用公開來源軟件邏輯，已預先包裝控制方法。提供之主要方法為：冷卻水溫度重設、冷卻塔溫度釋壓及可變冷卻水流率。	
Chiller Plant Optimizer™與UPPC之差別	Chiller Plant Optimizer™	UPPC™
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 獨立運作之控制機組用於冷卻水迴路，而非著眼於冷凍機組整體能源效率。 2. 僅提供三個僅可用於釐定冷卻塔、冷卻泵及冷凍機冷卻水端運作狀態之冷卻水控制方法。不可能將此方法應用於冷水端。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. UPPC優化演算法以全體冷凍機組能源效率為控制目標，考慮到冷凍機、冷卻塔、冷凍水泵及冷卻水泵不同運作條件，以達到綜合優化。 2. 當數個運作變數得到優化時，冷凍機組之能源使用量最少及達到整個冷凍機組之整體能源效率，包括冷凍水泵、冷卻水泵、冷凍機及冷卻塔。 3. 所使用系統模型準確及普遍應用，並易於預測可能最佳值運作點。
好處	<ul style="list-style-type: none"> • 其專門用於冷卻水迴路，因此較易執行。初次成本可能低，因為控制方法有限。 	<ul style="list-style-type: none"> • UPPC不僅可優化水迴路，亦可優化冷凍機及冷卻塔。UPPC系統比其他系統更精密及發達。

4.5. 特點比較

不同優化方法及商業系統特點各有不同。已編製下表以比較主要特點，總結研究及現有商業產品之比較。一般而言，較多特點之系統可節約較多能源。然而，某些特點太先進，仍不適合商業產品。例如，動態模型從優化角度比不變模型較佳，但不穩定及難於校準，因此未曾於該範疇使用。

表6 UPPC及其他產品之特點比較

冷凍機組控制方法	Massie's	Ahn's	Hugh's	Mia's	Jim's	Kaya's	LuLu's	Chiller plant Optimizer	SmartCool	CoolTools	ARMSTRONG IPC11550	UPPC
優化	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X
全盤控制		X		X		X	X				X	X
實時	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
商業化								X	X	X	X	X
實地測試	X			X	X		X	X		X	X	X
網上校準	X											X
大小不同組件		X		X	X	X	X	X				X
冷凍機循環		X	X	X		X			X	X	X	X
向前預測	X											
水迴路控制												X
可開關系統									X			X
二次系統控制										X		X
CSD/VSD冷凍機 ¹	CSD/VSD	CSD/VSD	CSD/VSD	CSD/VSD	CSD/VSD	CSD/VSD	CSD/VSD	CSD/VSD	CSD/VSD	CSD/VSD	VSD	CSD/VSD
公開／專有模型	公開	公開		公開		公開	公開			公開		公開／專有
專有硬件系統									X		X	X

¹ CSD代表恆速推動器，VSD代表變速推動器

從列表看來，UPPC之特點看來多於大部分現有科技及系統。這很容易理解，因為UPPC為現有之最新科技。再者，UPPC乃唯一具備專有模型及數據集之系統。四個其他商業化產品皆使用已由研究人員發表之模型。所有其他特點公開使用，而UPPC之模型則需時開發。準確之模型及其支援數據集乃優化計劃要點，而數據集需要時間開發及累積。時間越久，越多項目使用UPPC，則開發更多暖通空調硬件系統校準模式。建立大量校準模型資料庫後，競爭對手便很難趕上，因為不能自公開數據來源找到該等資料。

益浩科技UPPC相比其他現有系統之主要好處總結如下：

- 由之前研究結果得知，以模型為本之方法比灰箱或統計數據推動模型成功。UPPC使用網上實時模型作為優化基線。看來益浩科技就改善冷凍機組效率所選擇優化計劃正確。
- 相比處於早期研究階段之科技，UPPC看來已掌握研究成果主要特點，例如實時校準、適應性控制、全盤控制及監察優化。UPPC並無某些花巧或未經證實之特點，例如動態模型及向前預測。該等科技不肯定是否於該範疇穩定及可靠。
- UPPC採用整全解決方案方法，有軟件優化平台及專有硬件系統以支援控制。相比其他商業產品，UPPC並不依賴現有控制基建，並可於任何冷凍機組運作。
- UPPC不僅可優化壓縮機或冷凍機，亦可優化冷凍水泵及冷卻水泵。市面上某些商業系統僅可改善冷凍機或壓縮器效率，而其他僅可改善水迴路設定點時間表。
- 所有其他商業系統使用公開組件模擬模型。該等模型已於公開領域存在多時，競爭對手易於開發相若系統。UPPC具備專有模型，且於實時模擬及校準方面看來表現較佳。
- 適應性模擬及控制為較新技術，曾成功實際應用之實例極少。益浩科技看來已取得足夠經驗，並已設定冷凍機模式及校準之資料庫數據集。
- UPPC為此範疇之最新科技，看來UPPC已大大改善現有產品。為於將來保持在此範疇之領先地位，益浩科技應該快速擴充其暖通空調設備之數據集校準模型。建立全面資料庫數據集後，競爭對手即難於仿製及重建相若系統。

- 中央優化控制風險之一為通訊或主控台失效。UPPC看來已解決低層次PLC控制器之問題。控制器有若干智能，毋須中央電腦訊號而可獨立操作。
- UPPC乃該範疇唯一之可開關商業產品，而其他系統必須嵌入現有控制系統，成為樓宇控制其中部分，UPPC可開可關。因此，用戶易於判斷改善項目取得之節能百分比。
- 益浩科技之科技相比其於中國及北美市場之主要競爭對手ARMSTRONG IPC11550看來有多項好處。在中國，冷凍機組一般由樓宇管理人員人手操控，並不存在中央控制系統。因此，具有硬件設備之優化系統比僅有軟件者更受歡迎。於具有自動化控制之樓宇，軟件系統技術障礙之一為與現有專有樓宇資料系統溝通。在美國及其他已發展國家，優化計劃必須嵌入現有控制系統內，有時存在安裝困難，因為專有通訊協定不公開。

5. 實地測試所得節能百分比

5.1. 實地測試裝置

BBRC審察UPPC實地測試結果。於名為企業新天地之樓宇進行實地測試，該樓宇鄰近世界知名之上海新天地，毗鄰淮海路商業區。企業新天地大樓包括兩幢辦公大樓，樓面面積合共約78,000平方米。其中一幢辦公大樓企業天地一號為25層商業高樓，大樓重現一九三零年代「老上海」之高雅懷舊建築風格，為上海商業房地產新地標。企業天地一號冷凍機組位於地庫二層。改善項目前，以一次恆流及二次可變流系統運行。

此冷凍機組原有控制系統監控不同設備開關狀態，並根據壓差設定點控制二次泵。不同設備之階段設置或溫度重設等其他控制功能由管理人員人手操作。

表7 主要設備一覽表(企業天地一號冷凍機組)

設備	數量	規格	品牌	備註
離心冷凍機	4	800RT, 冷水攝氏7/12度、 冷卻水攝氏32/27度	Carrier	恆速
一次冷凍水泵	4+1	流速480立方米/小時、 電力37千瓦、泵速1450轉/分鐘	PACO	恆速
二次冷凍水泵	2+1	流速960立方米/小時、 電力90千瓦、泵速1450轉/分鐘	PACO	變速
冷卻水泵	4+1	流速555立方米/小時、 電力45千瓦、泵速1480轉/分鐘	PACO	恆速
冷卻塔	4	抽熱率4300千瓦、扇發動機功率 38千瓦(9.5千瓦x4)	Marley	雙倍速

益浩科技已於現有冷凍機組安裝UPPC系統。設備一覽表如下。

表8 UPPC設備一覽表

設備	單位	數量	品牌	監察點
工業控制電腦(具有15吋觸屏)	台	1	Phoenix	
優化演算法及控制軟件	套	1	益浩科技	
工業乙太網絡連接軟件	套	1	Phoenix	
PLC+輸入/輸出分站一	站	1	Phoenix	
電磁流計量儀	件	2	KROHNE	一次/二次冷凍水流
溫度傳感器Pt1000	件	2	Honeywell	供應/回流冷凍水溫
壓差傳感器	件	1	HUBA	供應/回流冷凍水管壓差
三階段交流電變送器	件	5	Yong Wei	一次冷凍水管輸入電
三階段交流電變送器	件	3	Yong Wei	二次冷凍水管輸入電
一次冷凍水管VSD	單位	5	ABB	一次冷凍水管VSD控制
二次冷凍水管VSD	單位	3	西門子	二次冷凍水管VSD控制
PLC+輸入/輸出分站二	站	1	Phoenix	
冷凍水MODBUS模組	單位	4	Carrier	
戶外溫度及濕度傳感器	件	1	GREYSTONE	戶外溫度及濕度

設備	單位	數量	品牌	監察點
電磁波流計量儀	件	1	KROHNE	冷卻水流速
溫度傳感器Pt1000	件	2	Honeywell	供應／回流冷卻水溫
三階段交流電變送器	件	5	Yongwei	冷卻水泵輸入電
三階段交流電變送器	件	8	Yongwei	冷卻塔風扇輸入電
冷卻水泵VSD	單位	5	ABB	冷卻水泵速控制

安裝UPPC系統軟件及硬件後，冷凍機組可受其原有BA系統或者UPPC系統控制，此兩個控制系統可根據運作情況開關。因此，即使企業天地一號冷凍機組已安裝，亦可透過啟動其原有控制系統計算能源性能，此實地測試即應用此方式。

5.2. 數據完整性

BBRT已收取之數據集記錄二零一零年六月一日至二零一零年十月十一日之冷凍機組性能數據，包括戶外溫度、水溫度、運作中設備數目、水流速及電力消耗量。總共錄得26個數據點及56931條數據線。我們使用以下方法檢查數據集之真確性及完整性，確保並無人為操控。

- 比較二零零九年數據集及二零一零年數據集是否有任何重大系統變動
- 比較其他季節數據及夏季數據以檢查天氣數據是否正常
- 比較周末數據及平日數據以確保運作時間表正常
- 檢查水系統能源結餘
- 檢查水系統結餘重量流量
- 使用心理圖表來檢查空氣側數據完整性
- 檢查噪音及隨機性

更改若干日數之數據或若干數據點十分容易，操控全盤數據集則十分困難，因此數據集符合所有實質規則。檢查數據完整性後，我們沒有發現數據操控之跡象及證據。由二零零九年至二零一零年之數據及節能情況一致。

5.3. 結果

以下數據提供UPPC改善工程前後兩日能源消耗量比較。顯示具相若戶外條件(冷卻負荷密切配合戶外條件)之時期，UPPC系統改善工程後冷凍機組總能源消耗量測量顯著減少。節能百分比約為20至30%。

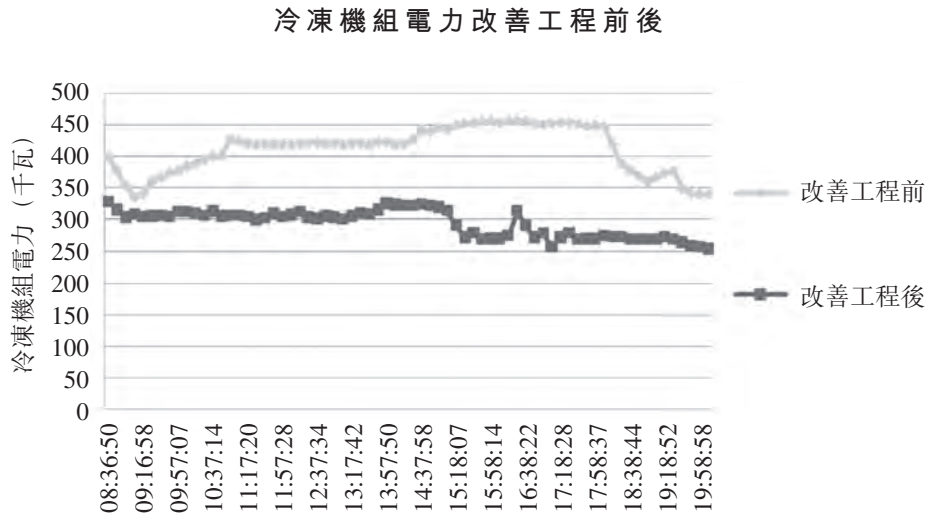


圖2 安裝UPPC前後之冷凍機組耗電量

於二零一零年六月十五日測試改善工程前數據，改善工程後數據於二零一零年六月十六日測試。最高戶外溫度相若及戶外焔概況幾乎相同。於兩日間，改善工程前冷凍機組能源消耗量為每日4,805千瓦時，而改善工程後為每日3,433千瓦時，因此能源消耗量減少28.5%。然而，佔用及使用不明朗因素令此比較不公平。由ASHRAE標準14(附錄D)所得，需要迴歸方法將邊緣情況之能源消耗量正常化。

5.4. 節約百分比

為清晰了解應用UPPC所得節能百分比，我們調查冷凍機組改善工程前後能源效率。我們使用能源效率指數千瓦／噸衡量。如果我們以效率衡量，就不需要將天氣數據及樓宇佔用情況正常化，也不需要改變冷凍機組能源消耗量之降溫日數(「CDD」)。CDD一般對樓宇冷卻負荷有很大影響，較高CDD可能導致較高冷卻負荷以致較高能源消耗量，因為效率指數千瓦／噸將能源消耗總量與總冷卻負荷等同，故此調查可免除CDD及其他佔用密度之影響。

下圖根據戶外乾球溫度列出企業天地一號冷凍機組能源效率²。一般而言，當戶外乾球溫度減少時，能源效率傾向上升，因為冷凍機在低之戶外溫度下更有效率。由此圖可知，進行過UPPC改善工程後，能源效率大幅改善。

冷凍機組改善工程前後能源效率比較

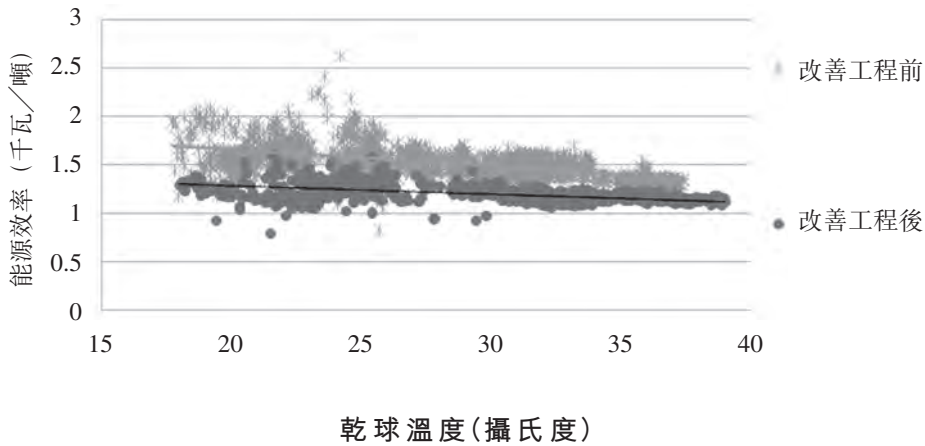


圖3 安裝UPPC前後之冷凍機組千瓦／噸

冷凍機組能源效率就潛在UPPC控制系統節能提供理想指標。然而，仍然不清晰節能來源。我們進一步分拆不同設備能源消耗量以顯示冷凍機組改善工程前後變動。

下圖根據不同乾球溫度總結冷凍機效率數據。由效率點得知，改善工程後冷凍機效率明顯高於改善工程前。較高冷卻水流率及加上適當之冷卻水泵及冷卻塔運作組合取得節約。另外，原有一次泵一直按恆速全速運作。此可減低冷水回流溫度，因而削弱冷凍機效率。

冷凍機組改善工程前後冷凍機效率比較

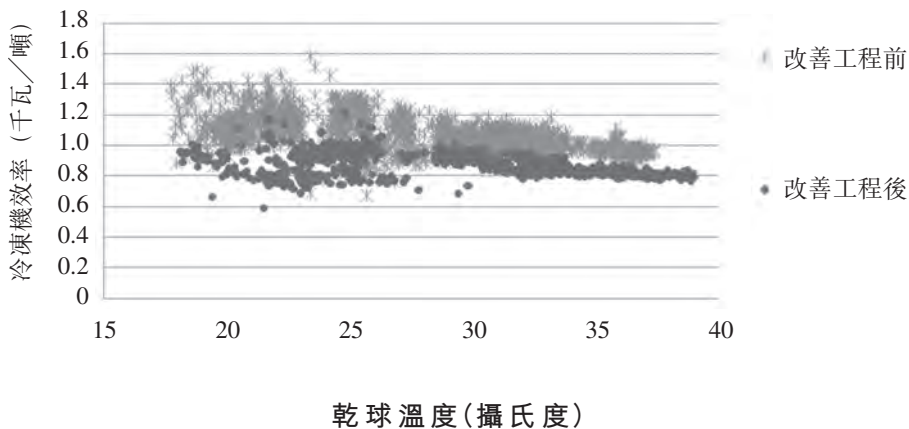


圖4 安裝UPPC前後之冷凍機千瓦／噸

² 應該使用濕球溫度以作更準確比較。然而，無法得到數據，故使用乾球溫度。

圖片顯示一次及二次冷凍水泵效率相若。原有一次泵按不變泵控制，所以即使冷卻負荷減少，一次泵仍然需要全速運作，因此於部分負荷時浪費泵力。改善工程後，一次泵具備VSD驅動器，UPPC將釐定最佳運作點。當戶外乾球溫度減低時，一次泵能源效率比之前更有效率。二次冷凍水泵也是同樣情況。安裝VSD驅動器後，UPPC對泵之操作比之前較有效率。

改善工程前後一次泵效率比較

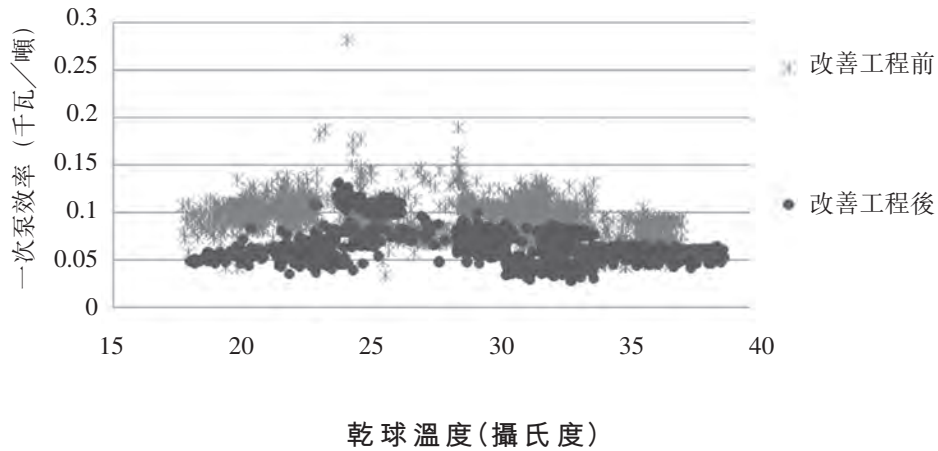


圖5 安裝UPPC前後之一次泵千瓦/噸

改善工程前後二次泵效率比較

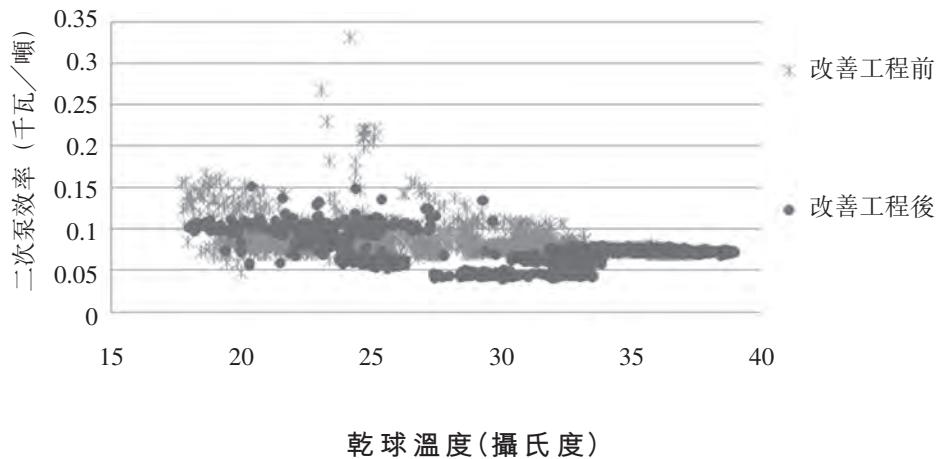


圖6 安裝UPPC前後之二次泵千瓦/噸

於冷卻水迴路，雖然冷卻泵幾乎維持之前相同水平，但冷卻塔效率經顯著改善。UPPC監察戶外溫度，從而調節冷卻水流速。在部分負荷狀況下，冷卻塔風扇能源消耗量較少，冷凍機冷水泵製冷劑氣壓亦低。

改善工程前後冷卻水泵效率比較

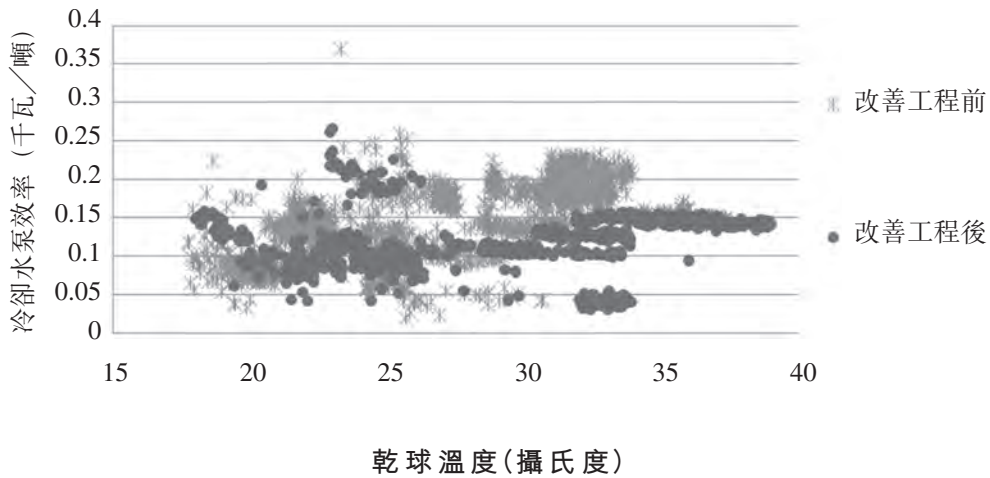


圖7 安裝UPPC前後之冷卻泵千瓦/噸

改善工程前後冷卻塔效率比較

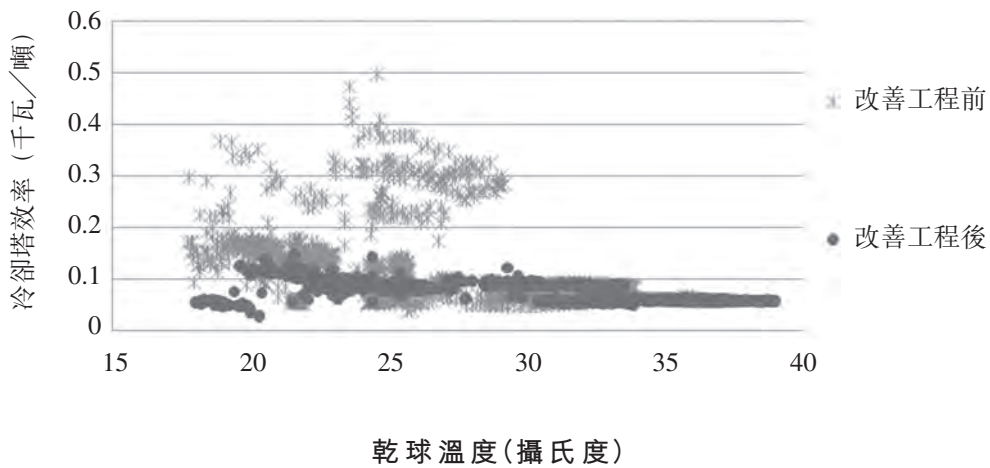


圖8 安裝UPPC前後之冷卻塔千瓦/噸

本公司總結由實地測試數據所得能源性能如下：

表9 能源效率改善

設備	按溫度範圍分析能源效率									平均能源效率		
	攝氏 15 至 20 度			攝氏 20 至 25 度			攝氏 25 至 30 度及以上					
	BR*	AR*	ES* (%)	BR	AR	ES (%)	BR	AR	ES (%)	BR	AR	ES (%)
冷凍機	1.21	0.92	24.1	1.15	0.89	22.9	1.04	0.87	16.7	1.13	0.89	21.4
一次泵	0.09	0.05	41.7	0.10	0.07	29.2	0.09	0.06	30.1	0.09	0.06	33.5
二次泵	0.12	0.10	16.1	0.09	0.09	4.0	0.08	0.07	18.4	0.10	0.09	12.9
冷卻水泵	0.1	0.13	-34.3	0.12	0.11	6.8	0.17	0.12	29.2	0.13	0.12	5.8
冷卻塔	0.17	0.06	67.0	0.15	0.09	38.0	0.09	0.07	28.4	0.14	0.07	47.8
合計	1.69	1.26	25.4	1.62	1.25	22.5	1.47	1.18	19.8	1.6	1.23	22.6

附註：* BR、AR及ES指改善工程前、改善工程後及節能百分比。

由上表看來，冷凍機組能源性能已有改善。平均來說，能源效率改善22.6%。

6. 總結

在美國及中國，樓宇消耗全國大致40%能源總量。大型工商樓宇冷凍機組耗用大量能源。由過去二十年文獻評論及實地試驗看來，並經多名研究人員及工程師在美國及中國以不同方法及科技展示，冷凍機組監察最佳控制可節省5至20%能源。冷凍機組節能百分比與樓宇大小無關。大型樓宇樓宇能源使用量指數(「EUI」)等同於小型樓宇。在小型冷凍機組運作良好之科技，也同樣能在相若類型之大型冷凍機組運作良好。改善工程曾於介乎350噸至12,338噸之冷凍機組成功進行。

相比處於早期研究階段之科技，UPPC看來已掌握該等研究成果之所有主要特點，包括先進模型、監察優化、全局控制及實時校準。

相比其他現有商業產品，UPPC採用整全解決方案方法，而非僅用軟件。其有軟件優化平台及專有硬件系統，以支援通訊及控制。UPPC不僅可優化壓縮機或冷凍機控制，亦可優化冷凍水泵、冷卻水泵及冷卻塔之控制。

UPPC運作看來優於其他產品。UPPC乃該範疇唯一之可開關商業產品。其他系統必須嵌入現有控制系統成為樓宇控制其中部分，樓宇管理人員可開關UPPC以比較運作。在中國，計算節能百分比的方法一直是改善工程項目之難題及爭論點。UPPC看來已由技術層面解決問題。

BBRT獨立審察已安裝有UPPC之上海樓宇所得實地數據以檢查數據完整性及計算節約百分比。透過比較於安裝UPPC前後之冷凍機組兩個相若日子之儀錶數據，我們估計節約百分比為27%。大部分節約來自冷凍機及輔助設備。詳細分析使用千瓦時／噸對比戶外溫度之方法，顯示所有測試日子之平均節約百分比為22.7%。我們總結UPPC於中國之工商樓宇屬可行及有可能為樓宇業主節省大量能源及成本。

7. 參考書目

1. Ahn, B.C., Mitchell, J.W.,「二次表徵冷凍機組之優化控制發展」(“Optimal control development for chilled water plants using a quadratic representation”)，載於能源及樓宇(Energy and Buildings)第33卷第4期第371至378頁，二零零一年四月。
2. Austin, S.B.,「冷水系統優化」(“Chilled water system optimization”)，載於美國加熱、冷凍及空氣調節工程師學會(American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers)期刊(ASHRAE Journal)第35卷第7期第50至56頁，一九九三年七月。
3. Braun, J.E.,「中央冷凍機組設計及控制方法」(“Methodologies for the Design and Control of Central Cooling Plants”)，威斯康辛麥迪遜大學(University of Wisconsin-Madison)機械工程系博士論文，一九八八年。
4. Braun, J.E., Diderrich, G.T.,「冷水系統冷卻塔接近最佳控制」(“Near Optimal control of Cooling Towers for Chilled Water Systems”)，載於ASHRAE Transactions第96卷第2部分第806至816頁，一九九零年二月。
5. Braun, Klein, Beckman, Mitchell,「無庫存冷水系統之最佳控制方法」(“Methodologies for Optimal Control of Chilled Water System Without Storage”)，載於ASHRAE Transactions第95卷第1部分第652至662頁，一九八九年。
6. Braun, J.E.; Mitchell, J.W.; Klein, S.A.; Beckman,「大型冷卻系統之性能及控制特點」(“Performance and Control Characteristics of a Large Cooling System”)，載於ASHRAE Transactions第93卷第1830至1851頁，一九八七年。
7. Chang Yung-Chung, Chen Wu-Hsing, Lee Ching-Yin, Huang Chung-Neng,「以模擬退火法為基礎之節約能源最佳冷凍負荷」(“Simulated annealing based optimal chiller loading for saving energy”)，載於能源轉換及管理(Conversion & Management)第47卷第2044至2058頁，二零零六年三月。
8. Curtiss, P.S.,「用於樓宇系統控制及能源管理之人工神經網絡」(“Artificial Neural Networks for Use in Building Systems Control and Energy Management”)，Boulder科羅拉多大學(University of Colorado)博士論文，一九九二年。
9. Hugh Crowther, P.Eng.,「優化冷凍機及冷卻塔」(“Optimizing Chillers & Towers”)，載於ASHRAE Journal(美國加熱、冷凍及空氣調節工程師學會)第34至40頁，二零零四年七月。
10. Jin, Xinqiao, Du, Zhimin, Xiao, Xiaokun,「中央VWV冷凍系統最佳控制方法能源評估」(“Energy evaluation of optimal control strategies for central VWV chiller systems”)，載於應用熱能工程(Applied Thermal Engineering)第27卷第5至6期第934至941頁，二零零七年四月。

11. Johnson, G.A.,「運用編程控制器之離心機房優化技術」(“Optimization Techniques for a Centrifugal Plant using a Programmable Controller”),載於ASHRAE Transactions第91卷第2部分,一九八五年。
12. Kaya, A., Sommer, A.,「以多層控制及優化管理冷凍機能源」(“Energy Management of Chillers by Multilevel Control and Optimization”),載於動態系統、計量及控制期刊(Journal of Dynamic Systems, Measurement, and Control)第107卷第4期第207至277頁,一九八五年十二月。
13. Lu, Lu, Cai, Wenjian, Chai, Yeng Soh, Xie, Lihua,「整體暖通空調系統全盤優化—第一部分問題癥結及分析」(“Global optimization for overall HVAC systems—Part I problem formulation and analysis”),載於能源轉換及管理第46卷第7至8期第999至1014頁,二零零五年五月。
14. Ma, Zhenjun, Wang, Shengwei,「複合樓宇中央冷卻水系統最佳控制方法之實際及實時應用」(“An optimal control strategy for complex building central chilled water systems for practical and real-time applications”),載於樓宇及環境(Building and Environment)第44卷第6期第1188至1198頁,二零零九年六月。
15. Massie, Darrell D.,「優化樓宇冷卻裝置營運成本及能源使用」(“Optimization of a building’s cooling plant for operating cost and energy use”),載於國際熱科技期刊(International Journal of Thermal Sciences)第41卷第12期第1121至1129頁,二零零二年十二月。
16. Ramirez, W.F.,「程序控制及識別」(“Process Control and Identification”), Academic Press, Inc., 加州聖地牙哥,一九八八年。
17. Shi-Ming Deng and John Burnett,「香港酒店大樓能源性能研究。能源與樓宇」(“A study of energy performance of hotel buildings in Hong Kong. Energy and Buildings”)第31卷第1期第7至12頁,二零零零年一月。
18. Spethmann, D.H.,「多組冷凍機優化控制」(“Optimized Control of Multiple Chillers”),載於ASHRAE Transactions, HI-85-16,一九八五年。
19. Sud, I.,「最低能源耗用之控制器策略」(“Control Strategies for minimum energy usage”),載於ASHRAE Transactions第90卷第2部分,一九八四年。
20. Wang, Shengwei,「環境能源管理及控制系統線上控制方法之樓宇中央冷卻系統及評估動態模擬」(“Dynamic Simulation of a Building Central Chilling System and Evaluation of EMCS On-Line Control Strategies”),載於樓宇及環境第33卷第1期第1至20頁,一九九八年一月。
21. Yu, F.W., Chan, K.T.,「提升可變冷卻水流離心冷凍機性能表現」(“Improved energy performance of air cooled centrifugal chillers with variable chilled water flow”),載於能源轉換及管理第49卷第6期第1595至1611頁,二零零八年六月。
22. Yu, F.W., Chan, K.T.,「以負載為基礎之速度控制水冷冷凍機系統優化」(“Optimization of water-cooled chiller system with load-based speed control”),載於應用能源(Applied Energy)第85卷第10期第931至950頁,二零零八年十月。
23. Yao Ye, Lian Zhiwei, Hou Zhijian, Zhou Xiangjiang,「以實驗模型為基礎之大型冷卻系統優化操作」(“Optimal operation of a large cooling system based on an empirical model”),載於應用熱能工程第24卷第16期第2303至2321頁,二零零四年五月。

附錄A 設備



圖2：大型電腦

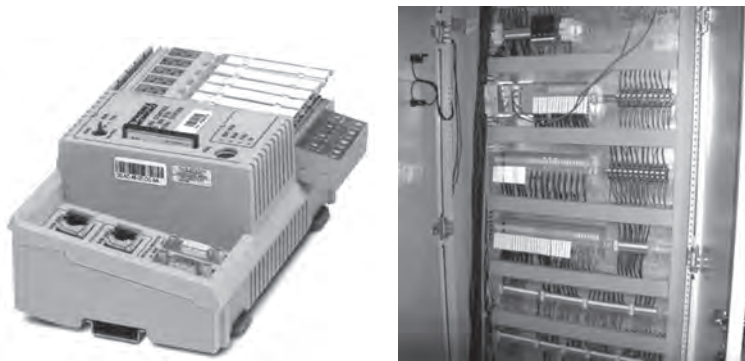


圖3：PLC、設備控制分站及通訊介面



圖4：傳感器(感應器)及執行裝置



圖5：VFD控制板

附錄B UPPC優化控制原理示意圖

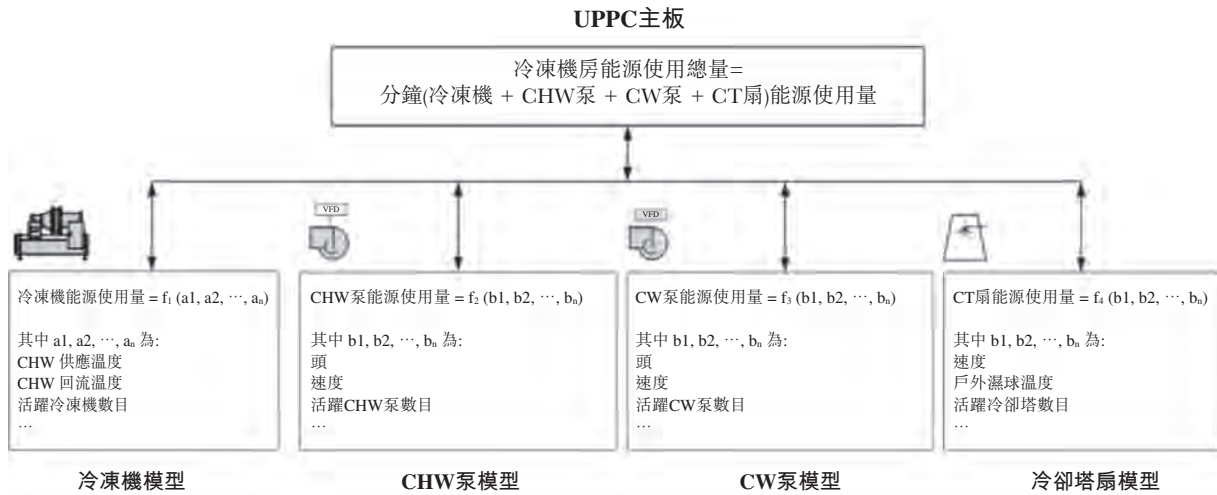


圖6：UPPC優化控制原理示意圖

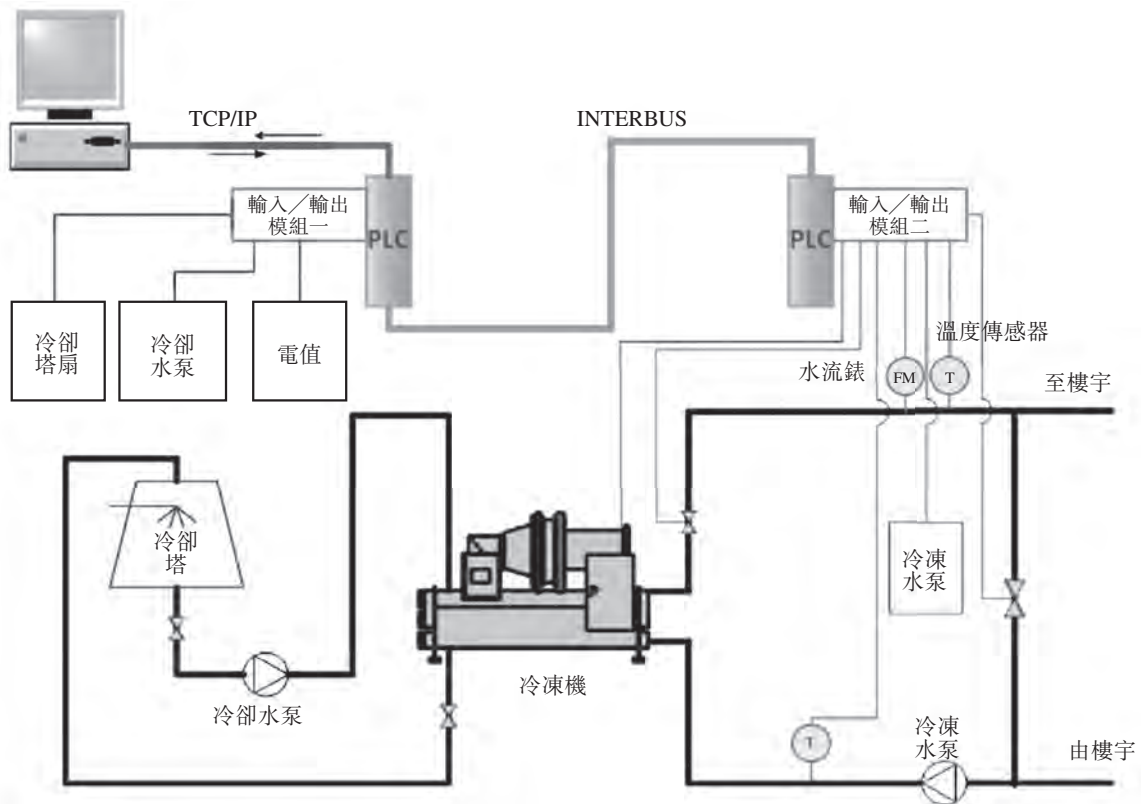


圖1：UPPC系統控制原理示意圖

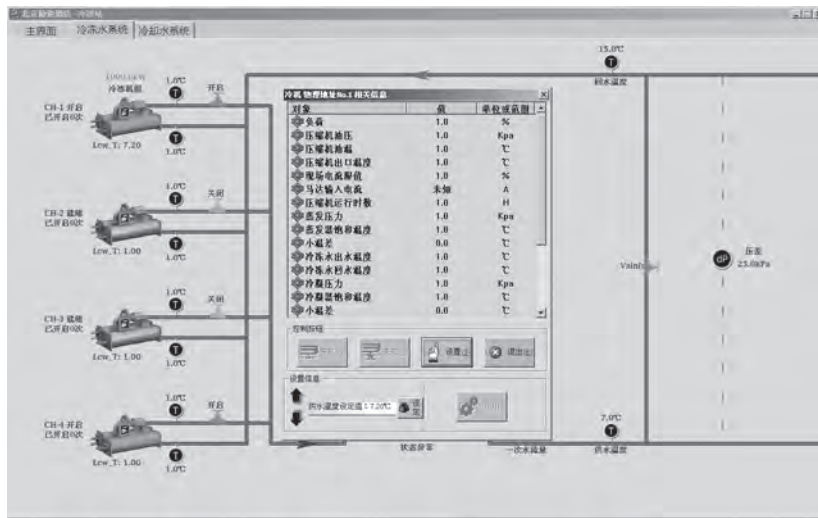
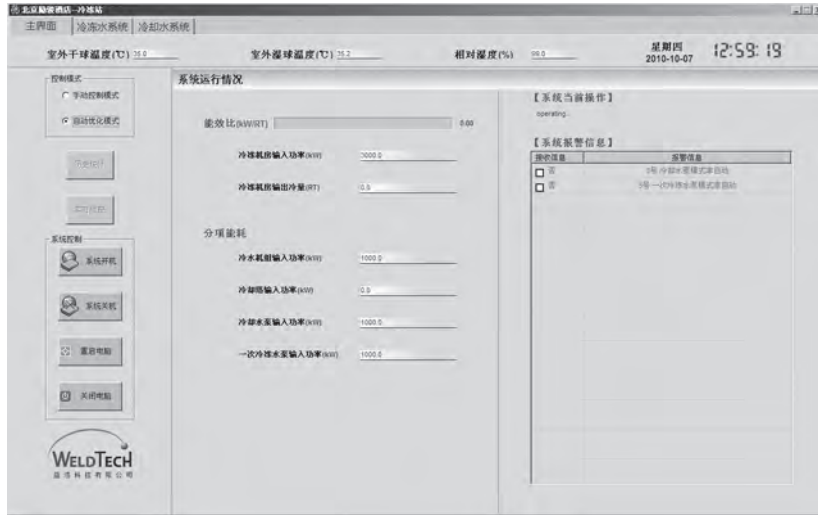


圖7：UPPC優化控制介面

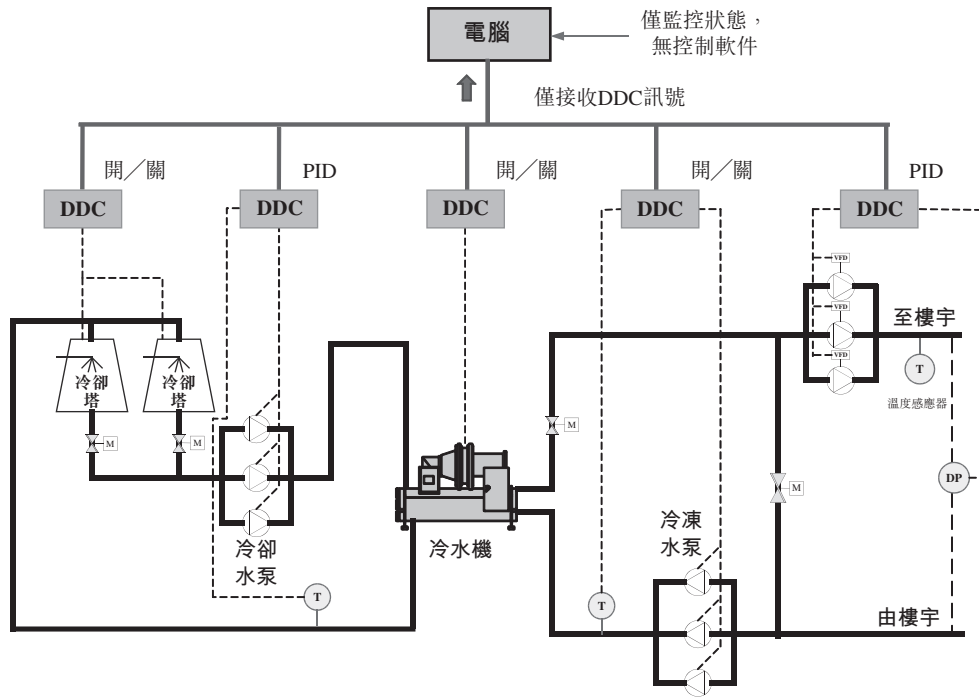


圖8：傳統冷凍機組控制系統典型示意圖

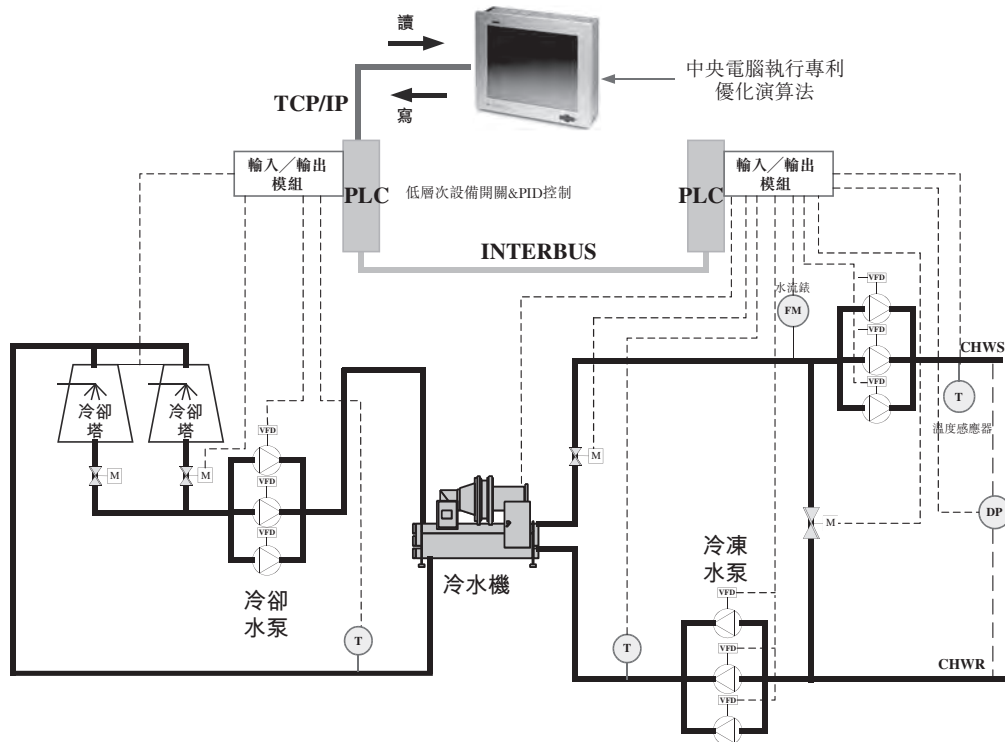


圖9：UPPC冷凍機組控制系統典型示意圖

附錄C 企業天地一號項目



圖10：企業天地一號冷凍機組

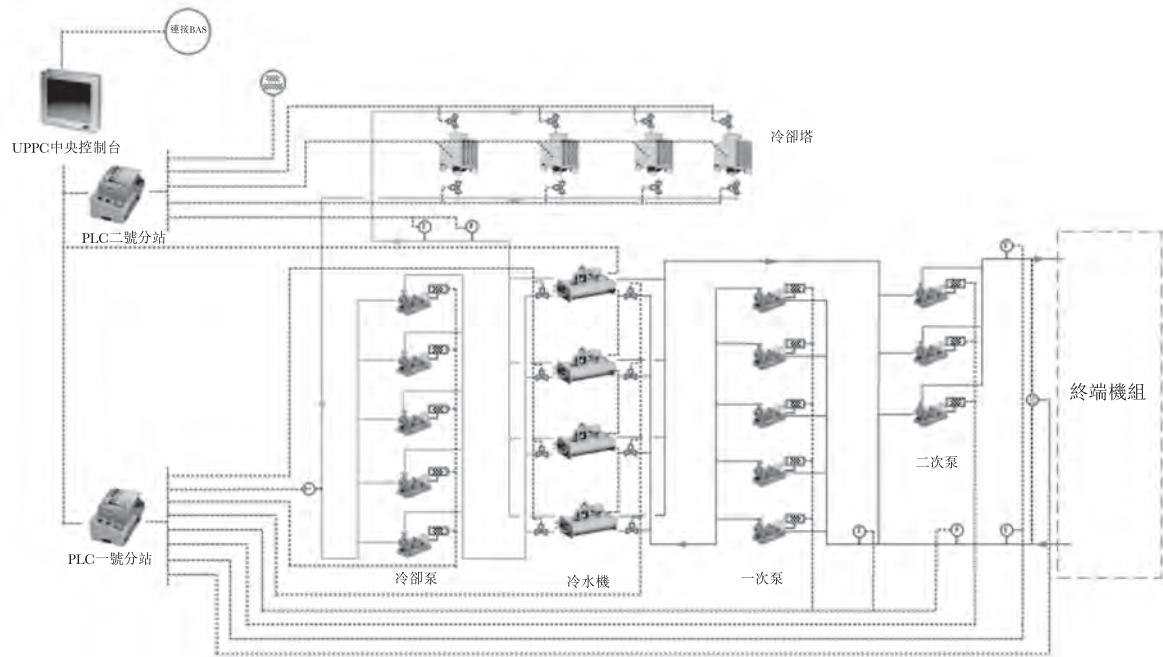


圖11：企業天地UPPC系統示意圖

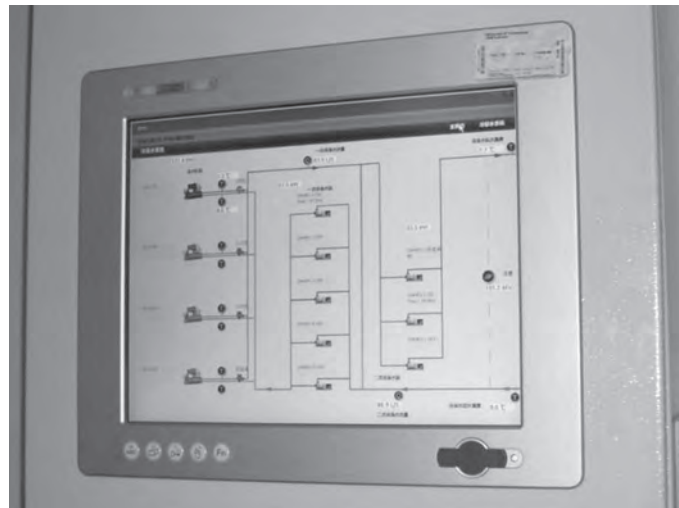


圖12：中央站台及企業天地一號UPPC系統運作介面

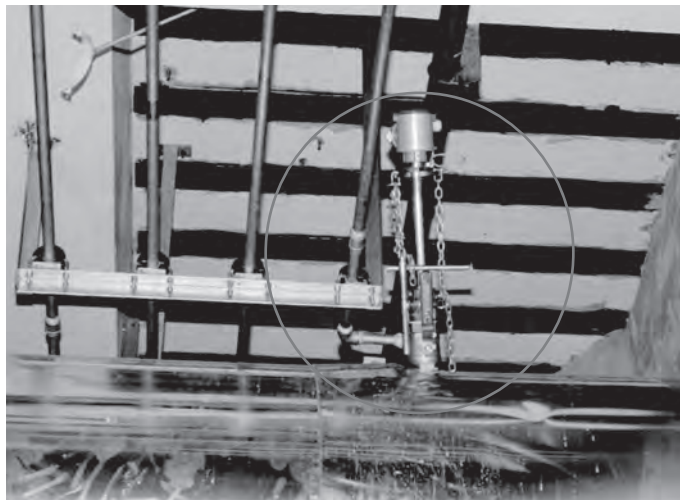


圖15：安裝於冷卻水回水管之電磁波水流錶



圖16：安裝於一次冷水主供水管之電磁波水流錶



圖17：安裝於二次冷水主回水管之電磁波水流錶

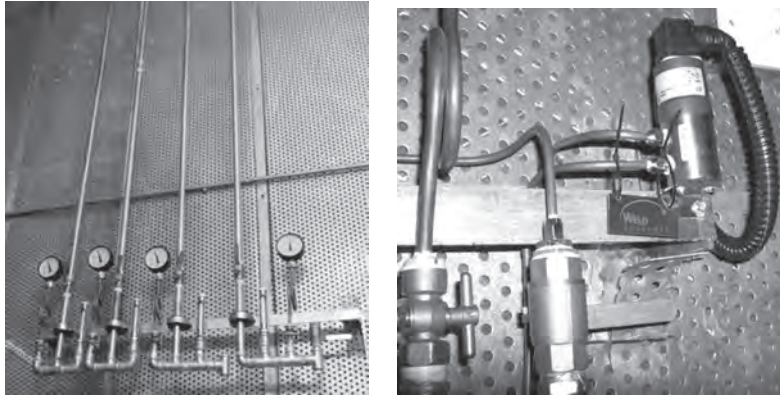


圖18：DP傳感器(安裝於冷水供水／回水主管之間)



圖19：戶外溫度及濕度傳感器(安裝於樓宇屋頂膨脹箱下，毗鄰冷卻塔)

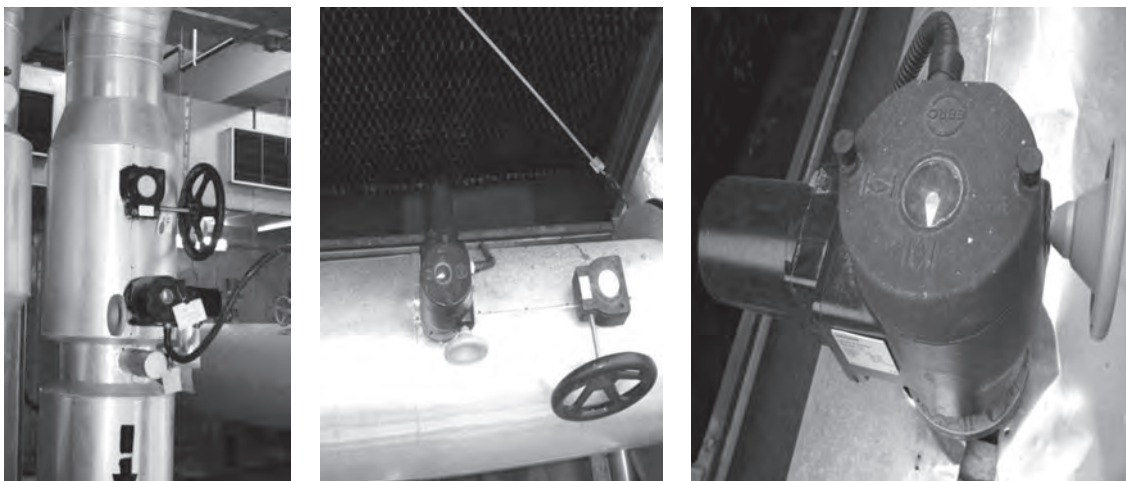


圖20：電動閥傳動器



圖21：Yong Wei電力變送器



圖22：一次冷水及冷卻水泵之VSD板

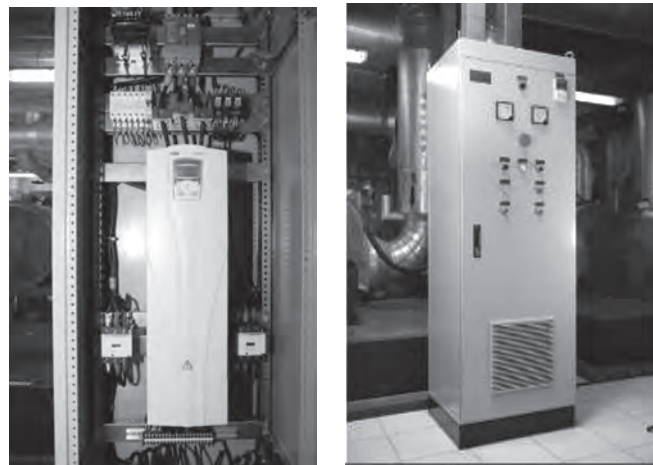


圖23：一次冷水泵之VSD板

附錄D ASHRAE指引14

指引14由美國加熱、冷凍及空氣調節工程師學會(「ASHRAE」)開發，填補對標準化能源(及需求)節約百分比計算程序之需求，旨在於商業交易中，就使用量度釐定能源及需求節約百分比之最低可接受性能水平提供指引。

根據ASHRAE 14表6.1.1，以度數日子(「DD」)、溫度及其他獨立變數展示模型中之不明朗因素，並於計算節約百分比價值計入不明朗因素。

列表6.1-1
全盤樓宇方法樣本模型

名稱	條文	獨立變數	形式	例子
未經調整／不變模型	6.1.4.1	無	$E = E_b$	與天氣無關需求
日子調整模型	6.1.4.2	無	$E = E_b \times \frac{day_b}{day_c}$	與天氣無關之使用 (夏天燃料、夏天電力)
兩變數模型	6.1.4.3	溫度	$E = C + B_1(T)$	
三變數模型	6.1.4.4	度數日子／溫度	$E = C + B_1(DD_{BT})$ $E = C + B_1(B_2 - T)^+$ $E = C + B_1(T - B_2)^+$	與相關之天氣季節性使用 (冬季燃料、夏天冷卻 用電力)天氣相關之 季節性需求
四變數、變點模型	6.1.4.5	溫度	$E = C + B_1(B_3 - T) -$ $B_2(T - B_3)^+$ $E = C - B_1(B_3 - T)^+ +$ $B_2(T - B_3)^+$	
五變數模型	6.1.4.6	度數日子／溫度	$E = C - B_1(DD_{TH}) +$ $B_2(DD_{TC})$ $E = C + B_1(B_3 - T)^+ +$ $B_2(T - B_4)^+$	由相同儀錶供應之 加熱及冷卻
多變模型	6.1.4.7	度數日子／溫度、 其他獨立變數	合併形式	能源使用量視乎非以溫度 為基礎變數(佔用、生產 等)

附錄E 資格及經驗

Peng Xu, Ph.D., P.E.

教育及專業證書

Boulder 科羅拉多大學二零零一年土木及環境工程博士學位
中國上海同濟大學一九九五年熱能工程理科碩士學位
中國天津大學一九九二年土木工程理科學士學位
自二零零零年起為美國全國專業工程師學會 (US National Society of Professional Engineers)
持牌專業工程師 (Licensee Professional Engineer) (機械／熱流) (Mechanical/thermal fluid)

研究及專業經驗

二零零九年至今，Berkeley Building Research and Technologies 之主顧問
二零零一年至二零零九年，(Lawrence Berkeley National Laboratory)
環境能源科技部 (Environmental Energy Technologies Division) 之科學家

Peng Xu 博士於 Lawrence Berkeley 國家實驗室 (「LBNL」) 任職時於樓宇機械系統設計及優化研究累積豐富經驗。Xu 博士自二零零一年起於 LBNL 工作，於可持續樓宇分析、建築之試運行及改善工程、創新樓宇控制及性能監察、過失偵測及診斷以及能源模擬方面具備多年經驗。彼曾領導由加州能源委員會 (「CEC」) 及美國能源部 (「DOE」) 創辦之多年需求回應公開研究項目，以熱質量及動態溫度控制減少樓宇電力高峰需求。彼曾領導國家科學基金 (National Science Foundation)、世界銀行、EPA 及能源基金 (Energy Foundation) 其他多個研究項目。彼於多個國際合作項目扮演重要角色，包括中美高效率示範樓宇及奧林匹克村 LEED 驗證及村內零能源樓宇。彼為 ASHRAE 之 Smart Building System Technical Committee 主席。彼曾於 ASHRAE 之技術及準則委員會任職。

Anthony Radspieler, Jr.

教育及專業證書

夏威夷群島火奴魯魯 Manoa 夏威夷大學一九九六年理科碩士學位
瑞士 Lugano Franklin College 一九八七年機械工程 (海洋系統) 理科學士學位

研究及專業經驗

二零零一年至二零零九年，加州伯克利 Lawrence Berkeley 國家實驗室環境能源科技部
主研究人員
二零零零年至二零零一年，弗吉尼亞州諾福克美國海軍項目經理
一九九九年至二零零零年，紐約州伊薩卡鎮康奈爾大學 (Cornell University) 公用
事業部門項目經理
一九九二年至一九九四年，夏威夷群島火奴魯魯夏威夷海洋中心大學 (University of
Hawaii Marine Centre) 第三助理工程師

Anthony Radspieler具備多年大型冷凍機組及機械系統經驗。彼曾在夏威夷負責八小時輪機艙觀察，操作海洋調查船之機房機械，定期檢修船載系統及設備，即柴油引擎、製冷機組、製水器、空氣壓縮器。於康奈爾大學，彼曾參與湖水源冷卻項目，按預算按時完成此60,000,000美元項目之海洋部分(9,500,000美元)。彼於二零零一年加入Lawrence Berkeley國家實驗室，支援美國能源部(「DOE」)及加州能源委員會(「TCEC」)之項目。彼負責將工商能源範疇內具能源效率之新興科技商業化。彼領導加州海岸之大型冷凍機組站之開發工作。

Berkeley Building Research and Technologies

Berkeley Building Research and Technologies(「BBRT」)為獨立及不偏不倚之研究、測試、顧問及資訊公司，為建築業提供資源。BBRT使命為促進、協助及加速具能源效益建築科技之研究、發展及商業化。此使命可透過協助科技發展及展示以及提供與公用事業公司、製造商、終端用戶、建築商、設計師、研究人員、學術界人士及政府機構合作之對外及教育活動達成。

該公司由Anthony Radspieler Jr.先生及Peng Xu博士創辦。二人均為Lawrence Berkeley國家實驗室(「LBNL」)建築科技部門研究人員及樓宇機械系統專家。Xu博士為美國加熱、冷凍及空氣調節工程師學會之智能樓宇委員會主席。Radspieler先生為運用天然水來源之大型冷凍機組設計運作方面之專家。

多年來，BBRT已成為加州具規模工程公司，專注於大型中央機房優化、樓宇電力需求回應控制、故障偵測及診斷、綠色樓宇實地審計及性能核實以及系統試運行。

與許多研究中心一樣，BBRT於加州及其他州份行內專家及公用事業集團合作，以協助採用可得新興節能產品及系統。BBRT亦與設計及工程公司締結網絡，以在更廣闊地區轉移科，分享與具效益樓宇能源系統有關之展覽、報告及介紹材料。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團之資料，各董事就此共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分；本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本

港元

法定：5,000,000,000股股份 500,000,000.00

已發行：4,070,075,007股股份 407,007,500.70

本公司於完成後之法定及已發行股本

法定股本：

港元

30,000,000,000股股份 3,000,000,000.00

已發行股本：

港元

4,070,075,007 股股份，緊接完成前 407,007,500.70

3,750,000,000 股將於完成時配發及發行之代價股份 375,000,000.00

10,312,500,000 股因行使可換股票據所附兌換權
而將予配發及發行之兌換股份 1,031,250,000.00

總計：18,132,575,007 股股份 1,813,257,500.70

3. 董事之證券權益

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，而該等權益或淡倉(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定通知本公司及

聯交所(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條之規定列入該條所提及登記冊；或(c)須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

4. 擁有5%或以上權益之人士

於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員外，以下人士為擁有股份及相關股份的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在一切情況下於經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上，或任何涉及該等股本的期權：

股東姓名／名稱	身份	公司名稱	股份數目	佔已發行股本 概約百分比
CGI (HK) Limited (附註1)	實益擁有人	本公司	554,000,000股股份(L)	13.61%
CGI (Offshore) Limited (附註1)	受控制法團權益	本公司	554,000,000股股份(L)	13.61%
Chinese Global Investors Group Limited (前稱 Auswin Holdings Limited) (附註1)	受控制法團權益	本公司	554,000,000股股份(L)	13.61%
Best Leader Asia Investment Limited (附註2)	受控制法團權益	本公司	316,825,000股股份(L)	7.78%
Express Advantage Limited (附註2)	實益擁有人	本公司	316,825,000股股份(L)	7.78%
梁桂蓮 (附註2)	受控制法團權益	本公司	316,825,000股股份(L)	7.78%
倪溶坤	實益擁有人	本公司	316,825,000股股份(L)	7.78%
卡瑞	實益擁有人	益浩科技	150股銷售股份(L)	15%
Newmargin	實益擁有人	益浩科技	100股銷售股份(L)	10%

股東姓名／名稱	身份	公司名稱	股份數目	佔已發行股本 概約百分比
駿諾	實益擁有人	益浩科技	230股銷售股份(L)	23%
恆浩科技	實益擁有人	益浩科技	420股銷售股份(L)	42%
益浩科技	實益擁有人	日滔貿易	820,100美元 繳入註冊資本	100%
Newmargin (附註3)	實益擁有人	本公司	1,406,250,000 (L)	34.55%
莊岩(附註3)	受控制法團權益	本公司	1,406,250,000 (L)	34.55%
Cross Cone (附註4)	實益擁有人	本公司	703,125,000 (L)	17.28%
徐燁東(附註4)	受控制法團權益	本公司	703,125,000 (L)	17.28%
恆浩科技(附註5)	實益擁有人	本公司	5,906,250,000 (L)	145.11%
沃昇控股有限公司(附註5)	受控制法團權益	本公司	5,906,250,000 (L)	145.11%
吳剛(附註5)	受控制法團權益	本公司	5,906,250,000 (L)	145.11%
王豪源(附註5)	受控制法團權益	本公司	5,906,250,000 (L)	145.11%
莊茵翎(附註5)	受控制法團權益	本公司	5,906,250,000 (L)	145.11%
駿諾(附註6)	實益擁有人	本公司	3,234,375,000 (L)	79.47%
鄭聿恬(附註6)	受控制法團權益	本公司	3,234,375,000 (L)	79.47%
卡瑞(附註7)	實益擁有人	本公司	2,109,375,000 (L)	51.83%
中國節能環保集團公司 (附註7)	受控制法團權益	本公司	2,109,375,000 (L)	51.83%
Season Best (附註8)	另一人士之代名人	本公司	703,125,000 (L)	17.28%
建銀國際資產管理有限公司 (附註8)	受控制法團權益	本公司	703,125,000 (L)	17.28%

股東姓名／名稱	身份	公司名稱	股份數目	佔已發行股本 概約百分比
CCB International Assets Management (Cayman) Limited (附註8)	受控制法團權益	本公司	703,125,000 (L)	17.28%
建銀國際(控股)有限公司 (附註8)	受控制法團權益	本公司	703,125,000 (L)	17.28%
建行金融控股有限公司 (CCB Financial Holdings Limited) (附註8)	受控制法團權益	本公司	703,125,000 (L)	17.28%
建行國際集團控股有限公司 (CCB International Group Holdings Limited) (附註8)	受控制法團權益	本公司	703,125,000 (L)	17.28%
中國建設銀行股份有限公司 (附註8)	受控制法團權益	本公司	703,125,000 (L)	17.28%
中央匯金投資有限責任公司 (附註8)	受控制法團權益	本公司	703,125,000 (L)	17.28%

L 指於股份及／或相關股份之好倉

S 指淡倉

附註：

1. CGI (HK) Limited由CGI (Offshore) Limited全資擁有，而CGI (Offshore) Limited則由Chinese Global Investors Group Limited (前稱Auswin Holdings Limited) 全資擁有。因此，CGI (Offshore) Limited及Chinese Global Investors Group Limited被當作於CGI (HK) Limited擁有權益之股份中擁有權益。
2. 此等股份由(i)273,125,000股股份及(ii)可轉換為最多43,700,000股股份之非上市實物結算衍生工具組成。Express Advantage Limited其中80%權益由Best Leader Asia Investment Limited所擁有，而Best Leader Asia Investment Limited則由梁桂蓮全資擁有。因此，Best Leader Asia Investment Limited及梁桂蓮被當作於Express Advantage Limited擁有權益之股份中擁有權益。
3. 此等股份由(i)將配發及發行予Newmargin之375,000,000股代價股份及(ii)因將發行予Newmargin之可換股票據所附兌換權獲行使而須向Newmargin配發及發行之1,031,250,000股兌換股份組成。於最後實際可行日期，買賣協議項下交易尚未完成，故Newmargin並非股東。

Newmargin由莊岩全資擁有。因此，莊岩被當作於Newmargin被視為擁有權益之股份中擁有權益。

4. 此等股份由(i)將配發及發行予Cross Cone之187,500,000股代價股份及(ii)因將發行予Cross Cone之可換股票據所附兌換權獲行使而須向Cross Cone配發及發行之515,625,000股兌換股份組成。於最後實際可行日期，買賣協議項下交易尚未完成，故Cross Cone並非股東。

Cross Cone由徐燁東全資擁有。因此，徐燁東被當作於Cross Cone被視為擁有權益之股份中擁有權益。

5. 此等股份由(i)將配發及發行予恆浩科技之1,575,000,000股代價股份及(ii)因將發行予恆浩科技之可換股票據所附兌換權獲行使而須向恆浩科技配發及發行之4,331,250,000股兌換股份組成。於最後實際可行日期，買賣協議項下交易尚未完成，故恆浩科技並非股東。

恆浩科技由沃昇控股有限公司、吳剛、黃偉賢及劉力揚分別擁有52.5%、30.5%、12%及5%權益。因此，沃昇控股有限公司及吳剛各自被當作於恆浩科技被視為擁有權益之股份中擁有權益。

沃昇控股有限公司由王豪源及莊茵翎分別擁有60%及40%權益。因此，王豪源及莊茵翎各自被當作於沃昇控股有限公司被視為擁有權益之股份中擁有權益。

6. 此等股份由(i)將配發及發行予駿諾之862,500,000股代價股份及(ii)因將發行予駿諾之可換股票據所附兌換權獲行使而須向駿諾配發及發行之2,371,875,000股兌換股份組成。駿諾由鄭聿恬、劉志強、李影麗及趙曉華分別擁有60.88%、13.04%、13.04%及13.04%權益。因此，鄭聿恬被當作於駿諾被視為擁有權益之股份中擁有權益。於最後實際可行日期，買賣協議項下交易尚未完成，故駿諾並非股東。
7. 此等股份由(i)將配發及發行予卡瑞之562,500,000股代價股份及(ii)因將發行予卡瑞之可換股票據所附兌換權獲行使而須向卡瑞配發及發行之1,546,875,000股兌換股份組成。卡瑞由中國節能環保(香港)投資有限公司全資擁有，而中國節能環保(香港)投資有限公司則由中國節能環保集團公司全資擁有。因此，中國節能環保(香港)投資有限公司及中國節能環保集團公司各自被當作於卡瑞擁有權益之股份中擁有權益。於最後實際可行日期，買賣協議項下交易尚未完成，故卡瑞並非股東。
8. 此等股份由(i)將配發及發行予Season Best之187,500,000股代價股份及(ii)因將發行予Season Best之可換股票據所附兌換權獲行使而須向Season Best配發及發行之515,625,000股兌換股份組成。Season Best由建銀國際資產管理有限公司全資擁有；建銀國際資產管理有限公司由CCB International Assets Management (Cayman) Limited全資擁有；CCB International Assets Management (Cayman) Limited由建銀國際(控股)有限公司全資擁有；建銀國際(控股)有限公司由建行金融控股有限公司全資擁有；建行金融控股有限公司由建行國際集團控股有限公司全資擁有；建行國際集團控股有限公司由中國建設銀行股份有限公司全資擁有；中國建設銀行股份有限公司約57.09%權益由中央匯金投資有限責任公司擁有。因此，建銀國際資產管理有限公司、CCB International Assets Management (Cayman) Limited、建銀國際(控股)有限公司、建行金融控股有限公司、建行國際集團控股有限公司、中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司各自被當作於Season Best被視為擁有權益之股份中擁有權益。於最後實際可行日期，買賣協議項下交易尚未完成，故Season Best並非股東。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或經擴大集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事或其各自之聯繫人士概無於任何本集團以外與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

7. 於經擴大集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，各董事或本附錄內「10.專家及同意書」一節提及之專家概無於經擴大集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核綜合財務報表結算日二零二零年十二月三十一日以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於當中擁有重大權益及對經擴大集團業務有重大影響之仍然生效合約或安排。

8. 重大合約

經擴大集團曾於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下並非於日常業務中訂立之合約：

- (a) 建屋貸款(亞洲)有限公司與Primeway Group Limited所訂立日期為二零零九年十一月九日之諒解備忘錄，內容有關建議投資於駿新金融集團有限公司及據此支付可退回按金58,000,000港元；
- (b) 建屋貸款(亞洲)有限公司與Primeway Group Limited就上文(a)分段所述諒解備忘錄所訂立日期為二零零九年十二月十八日之補充諒解備忘錄；
- (c) 本公司與富強證券有限公司(作為包銷商，按其所包銷發售股份之總認購價收取2.5%作為佣金)就本公司按認購價每股發售股份0.10港元公開發售最多562,500,000股股份所訂立日期為二零一零年三月二十三日之有條件包銷協議。誠如本公司於二零一零年五月三日所公佈，公開發售已於同日成為無

條件。公開發售出現認購不足情況，僅375,039,954股股份獲申請認購，餘下187,460,046股發售股份獲包銷商全數包銷。公開發售之所得款項淨額約為54,000,000港元；

- (d) 本公司與富強證券有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零一零年五月十日之有條件配售協議，內容有關按竭盡所能基準以發行價每份認股權證0.01港元私人配售最多562,000,000份本公司將予發行之非上市認股權證。每份認股權證均授權其持有人以初步行使價每股本公司新股份0.18港元認購本公司一股新股份；
- (e) 本公司與富強證券有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零一零年六月七日之有條件補充配售協議，內容有關按全數包銷基準以發行價每份認股權證0.01港元私人配售最多562,000,000份本公司將予發行之非上市認股權證。每份認股權證均授權其持有人以初步行使價每股本公司新股份0.147港元認購本公司一股新股份。認股權證配售已於二零一零年六月二十二日完成。認股權證配售獲悉數認購，成功按認股權證發行價每份認股權證0.01港元向不少於六名承配人配售合共562,000,000份認股權證。認股權證配售之所得款項淨額約為5,300,000港元；
- (f) 本公司與金利豐證券有限公司(作為配售代理，按其根據配售所實際配售之新股份數目之所得款項總額收取2.5%作為佣金)所訂立日期為二零一零年八月十二日之有條件配售協議，內容有關按竭盡所能基準以配售價每股新股份0.11港元配售最多1,135,000,000股本公司新股份。配售已於二零一零年十二月二十八日完成，據此，本公司配發及發行1,135,000,000股股份，佔本公司經配售擴大之當時已發行股本3,994,637,958股股份約28.41%。該等股份已成功由配售代理按配售價每股配售股份0.11港元配售予不少於六名獨立承配人。配售之所得款項總額約為124,850,000港元。經扣除配售佣金及其他相關開支後，配售之所得款項淨額約為121,450,000港元；
- (g) 日期為二零一零年十二月二十四日內容有關上文(f)分段所載配售協議之延遲函件；
- (h) 益浩科技、卡瑞、Newmargin、Season Best、Cross Cone、駿諾及恆浩科技所訂立日期為二零一零年十一月八日之股份認購及股東協議，內容有關卡瑞、Newmargin、Season Best、Cross Cone、駿諾及恆浩科技以認購價每股20,000港元認購合共350股每股面值1.00港元之新股份；
- (i) 買方就可能收購益浩科技股權所訂立日期為二零一零年十一月三十日之框架協議；
- (j) 最初轉介協議；

- (k) 第一份補充文件；
- (l) 第二份補充文件；
- (m) 最初買賣協議；
- (n) 補充協議；及
- (o) 第二份補充協議。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，董事亦不知悉經擴大集團任何成員公司有尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

10. 專家及同意書

於本通函提述或給予本通函內所載意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
派杰亞洲有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
國衛會計師事務所	特許會計師 執業會計師
中證評估有限公司	獨立專業估值師
金杜律師事務所	中國法律顧問
Berkeley Building Research and Technologies, Inc.	獨立公正研究測試、諮詢及資料公司

派杰亞洲有限公司、國衛會計師事務所、中證評估有限公司、金杜律師事務所及 Berkeley Building Research and Technologies, Inc. 各自就刊發本通函發出同意書，同意按所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並未撤回其同意書。

於最後實際可行日期，派杰亞洲有限公司、國衛會計師事務所、中證評估有限公司、金杜律師事務所及 Berkeley Building Research and Technologies, Inc. 各自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(不論是否可依法執行)本集團任何成員公司證券之權利。

11. 其他事項

- a. 本公司之公司秘書為蘇遠進先生。蘇先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- b. 於最後實際可行日期，執行董事為區田豐先生、蘇遠進先生及宋國明先生，簡歷載列如下：

區田豐先生，52歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司獨立非執行董事，後於二零零九年十月二十三日調任本公司執行董事。區先生畢業於香港浸會大學工商管理學系，並持有美國Upper Iowa University工商管理碩士學位。他曾出任王氏港建國際(集團)有限公司副總經理及深圳登程置業發展有限公司之董事長。

於二零零七年八月至二零零九年九月期間，區先生曾任聯交所主板上市公司中國公共採購有限公司之獨立非執行董事。

蘇遠進先生，39歲，於二零一零年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事，後於二零一零年十二月一日調任本公司執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。蘇先生於核數、會計及財務方面擁有逾16年經驗。彼為本公司主要股東Chinese Global Investors Group Limited (前稱Auswin Holdings Limited) (股份代號：5CJ.SI)之執行董事，該公司於新加坡證券交易所有限公司凱利板上市。

宋國明先生，48歲，於二零一零年十二月一日獲委任為本公司執行董事。宋先生擁有逾20年銷售及市場推廣經驗。彼畢業於新加坡理工學院並持有塑膠技術高級文憑，彼亦持有曼徹斯特科技大學理學碩士學位。彼為本公司主要股東Chinese Global Investors Group Limited (前稱Auswin Holdings Limited) (股份代號：5CJ.SI)之執行董事，該公司於新加坡證券交易所有限公司凱利板上市。於二零零七年七月十一日至二零一一年一月十四日期間，宋先生曾任聯交所主板上市公司必美宜集團有限公司之獨立非執行董事。

- c. 於最後實際可行日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事吳卓凡先生、林國興先生及楊偉雄先生組成。各獨立非執行董事之簡歷載列如下：

吳卓凡先生，49歲，於二零一零年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。吳先生畢業於加拿大University of Alberta，取得商業學學士學位，主修會計，並於澳洲新南威爾斯大學取得專業會計商業碩士學位。吳先生於企業發展、公司重組、會計及管理方面擁有逾20年經驗。彼現為昊天能源集團有限公司及佑威國際控股有限公司之執行董事以及中國富強集團有限公司之董事總經理，上述公司均於聯交所主板上市。於二零零四年五月至二零零八年六月期間，吳先生曾任聯交所主板上市公司利來控股有限公司之執行董事、財務總監、合資格會計師兼公司秘書。

林國興先生，51歲，於二零一零年十二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生持有香港大學榮譽法學士學位，並為香港執業律師。彼亦持有香港地產代理(個人)牌照之專業資格。彼現為黃乾亨黃英豪律師事務所之資深協理律師，同時亦為金至尊珠寶之集團副總裁、聯交所主板上市公司香港資源控股有限公司之營運(中國)總監及分管品牌推廣、聯交所創業板上市公司國藝控股有限公司之非執行副主席兼非執行董事，以及聯交所主板上市公司滙盈控股有限公司之獨立非執行董事。

楊偉雄先生，53歲，於二零一一年二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。楊先生持有英國倫敦大學法律學士學位及香港大學法律深造文憑，並為香港高等法院律師。楊先生成為執業律師超過20年，並自一九九二年起成為侯劉李楊律師行之合夥人。彼於收購合併及商業合約方面擁有豐富經驗。彼現為聯交所創業板上市公司ROJAM Entertainment Holdings Limited之獨立非執行董事。

審核委員會主要負責就委任、續聘以及撤換外聘核數師、批准外聘核數師之酬金及任期以及任何有關該等核數師辭任及辭退之問題，向董事會提出推薦

意見；審閱本集團之季度、中期及年度報告以及財務報表；以及監察本公司之財務報告系統及內部監控程序。

- d. 本公司於香港之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- e. 本通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件自本通函日期起計14天內可在一般辦公時間於本公司辦事處供查閱，地址為香港灣仔駱克道333號中國網絡中心35樓3501室：

- 本公司之組織章程大綱及細則；
- 本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度之年報；
- 益浩集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- 經擴大集團所持物業權益之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- 業務估值報告，全文載於本通函附錄六；
- 派杰亞洲有限公司發出之溢利預測報告，全文載於本通函附錄七；
- 國衛會計師事務所發出之溢利預測報告，全文載於本通函附錄七；
- 技術報告，全文載於本通函附錄八；
- 於本附錄「8. 重大合約」一節提述之重大合約；
- 於本附錄「10. 專家及同意書」一節提述之同意書；及
- 本通函。



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)

茲通告香港建屋貸款有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年六月二十四日上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店富萊廳I舉行股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂或修改)下列決議案：

普通決議案

1. 「動議」：

- (a) 批准、追認及確認由(i)本公司全資附屬公司進萬有限公司(「買方」)與(ii)卡瑞投資有限公司、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、Season Best Investments Limited、駿諾有限公司及恆浩科技有限公司(「恆浩科技」)(統稱「賣方」、本公司(作為買方之擔保人)以及王豪源先生及吳剛先生(作為恆浩科技之擔保人)所訂立日期為二零一一年二月二十三日之買賣協議(經以上各訂約方所訂立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(統稱「買賣協議」)補充及修訂，分別註有「A」、「B」及「C」字樣之副本已呈交本大會，並經由本大會主席簡簽以資識別，據此，買賣協議訂約各方同意，待協議所載先決條件達成後，賣方將出售而買方將收購益浩科技有限公司全部已發行股本，總代價為2,800,000,000港元)及據此擬進行之所有交易(「收購事項」)，以及買方與Merit Leader Asia Limited(「轉介代理」)於二零一零年十二月十七日所訂立內容有關買方以相等於收購事項總代價5%之代價委任轉介代理於中華人民共和國就潛在收購物色收購目標之轉介協議(「轉介協議」)，經買方與轉介代理所訂立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補充及修訂，註有「D」、「E」及「F」字樣之副本已呈交本大會，並經由本大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (b) 於各方面一般及無條件批准本公司根據買賣協議於收購事項完成後，設立及向賣方發行本金總額1,650,000,000港元之可換股票據；
- (c) 批准於可換股票據所附兌換權獲行使時配發及發行本公司新股份；
- (d) 於各方面一般及無條件批准本公司根據買賣協議於收購事項完成後，按發行價每股代價股份0.16港元向賣方配發及發行代價股份；及
- (e) 授權本公司任何一名董事代表本公司按彼全權酌情認為就及有關執行買賣協議、轉介協議及據此擬進行之交易屬必需或適當者，簽訂所有該等文件、文據、協議及契據以及作出一切該等行為、事宜及事情，並同意就買賣協議、轉介協議及據此擬進行交易之條款所作修改。

就本決議案而言：

「可換股票據」指本公司將根據買賣協議作為部分代價所發行本金總額為1,650,000,000港元之十年期可換股票據，首三年不計利息，而由發行日期起第四至第十年之年利率為3厘，可換股票據之兌換價為每股本公司新股份0.16港元(可予調整)；及

「代價股份」指本公司將根據買賣協議按發行價0.16港元向賣方配發及發行合共3,750,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之新股份。」

2. 「動議」：

- (a) 透過增設25,000,000,000股股份，將本公司法定股本由500,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)，增加至3,000,000,000港元(分為30,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司按彼全權酌情認為就及有關本決議案所載增加本公司法定股本屬必需或適當者，簽訂所有該等文件、文據、協議及契據以及作出一切該等行為、事宜及事情。」

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
區田豐

香港，二零一一年五月三十一日

註冊辦事處：

香港灣仔
駱克道333號
中國網絡中心
35樓3501室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決之本公司股東，均有權委派代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格乙份。
3. 代表委任表格連同簽署表格之任何授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，方為有效。
4. 於本通告日期，本公司董事會由執行董事區田豐先生、蘇遠進先生及宋國明先生；及獨立非執行董事吳卓凡先生、林國興先生以及楊偉雄先生組成。
5. 於股東特別大會上提呈之決議案須以按股數投票方式表決。