

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之香港建屋貸款有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



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)

**(I) 涉及以發行代價股份、
可換股債券及承兌票據
收購益浩科技有限公司全部
已發行股本之
非常重大收購及
(II) 股東特別大會通告**

香港建屋貸款有限公司謹訂於二零一四年四月三十日(星期三)上午十一時三十分(假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店LG2樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第248至250頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並於可行情況下盡早交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

二零一四年四月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	10
背景	11
買賣協議	13
終止	38
承兌票據	39
代價股份	41
可換股債券	42
發行價及兌換價	49
轉介協議	50
上市申請	51
上市規則之影響	51
對股權結構之影響	52
本公司股權結構變動	53
有關益浩集團之資料	55
益浩集團之股權架構	65
有關賣方之資料	66
進行收購事項之原因及益處	69
本集團現有業務之計劃及意向以及董事會成員	74
經擴大集團之財務及經營前景	76
收購事項之財務影響	87
股東特別大會	88
推薦建議	89
其他資料	89
行業概覽	90
監管概覽	99
風險因素	102

目 錄

	頁次
附錄一 — 本集團之財務資料	108
附錄二 — 益浩集團之會計師報告	110
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	161
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	193
附錄五 — 益浩集團之業務估值報告	211
附錄六 — 溢利預測函件	232
附錄七 — 一般資料	236
股東特別大會通告	248

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：

「二零一四年實際溢利」	指	益浩集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅前溢利
「二零一四年溢利保證」	指	具有本通函賦予之涵義
「二零一五年實際溢利」	指	益浩集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅前溢利
「二零一五年溢利保證」	指	具有本通函賦予之涵義
「收購事項」	指	買方根據買賣協議所載條款及條件向賣方收購銷售股份
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「Ample Richness」	指	Ample Richness Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭聿恬先生全資擁有
「該公佈」	指	本公司日期為二零一三年十二月六日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項及轉介協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「BBRT」	指	Berkeley Building Research and Technologies, Inc.
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其一般辦公時間內開放經營一般業務之日，惟不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或一直懸掛而於當日中午十二時正或之前仍未除下八號或以上熱帶氣旋警告信號，或於上午九時正至中午十二時正期間發出「黑色」暴雨警告信號而於當日中午十二時正或之前有關信號仍然懸掛或生效之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年度增長率」	指	複合年度增長率

釋 義

「卡瑞」	指	卡瑞投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由中節能香港全資擁有
「可換股債券期權」	指	可認購潛在可換股債券之期權
「建銀國際」	指	建銀國際資產管理有限公司，其擁有之投資包括但不限於香港首次公開招股前項目以及於多家香港上市公司之投資
「中節能」	指	中國節能環保集團公司，中國國有企業
「中節能香港」	指	中國節能環保(香港)投資有限公司，中節能於香港之官方窗口公司
「中信國際資產」	指	中信國際資產管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「中國中信集團」	指	中國中信集團有限公司，中國國有企業
「本公司」	指	香港建屋貸款有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	本通函「買賣協議」一節「先決條件」分段所載各項條件獲達成或豁免(視情況而定)之後第五個營業日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義，「關連」一詞亦按此詮釋
「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項須向賣方支付之總代價2,476,000,010港元

釋 義

「代價股份」	指	根據買賣協議本公司將於完成時按發行價向賣方(或其各自之代名人)配發及發行之新股份合共170,000,000股
「兌換價」	指	於可換股債券所附兌換權獲行使時兌換股份之初步兌換價每股0.8港元
「兌換股份」	指	於可換股債券所附兌換權獲行使時本公司將向可換股債券持有人配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	可換股債券A及可換股債券B之統稱
「可換股債券A」	指	本公司作為部分代價而將予發行本金額合共434,980,010.00港元之可換股債券(於發行日期後首三年不計息，其後須就當中未兌換本金額按年利率3厘計息)，於二零二三年十二月三十一日到期，兌換價為每股兌換股份0.8港元(可予調整)
「可換股債券B」	指	本公司作為部分代價而將予發行本金額合共827,520,000.00港元之可換股債券(於發行日期後首三年不計息，其後須就當中未兌換本金額按年利率3厘計息)，於二零二三年十二月三十一日到期，兌換價為每股兌換股份0.8港元(可予調整)
「合作協議」	指	具有本通函賦予之涵義
「Cross Cone」	指	Cross Cone Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Excel Arts全資擁有
「訂金」	指	買方將於簽訂買賣協議後十四日內向中信國際資產支付10,000,000港元作為銷售股份之可退回訂金，作為須於完成時支付之代價其中一部分
「董事」	指	本公司之董事
「陳博士」	指	陳國金博士

釋 義

「高教授」	指	高尚全教授
「李博士」	指	李愛國博士
「龍教授」	指	龍惟定教授
「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行交易(包括配發及發行代價股份及兌換股份、發行可換股債券以及授出特別授權以配發及發行代價股份及兌換股份)
「EMC」	指	能源管理合約
「經擴大集團」	指	於完成時之本集團
「Excel Arts」	指	Excel Arts Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由雷詠女士及邱堅煒先生分別擁有99%及1%股權
「財務顧問」	指	F.E. Corporate Finance Advisory Limited，為本公司委聘之財務顧問
「創辦人」	指	王豪源先生及吳剛先生(即益浩科技共同創辦人)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「濠信」	指	濠信節能科技(上海)有限公司(前稱日滔貿易(上海)有限公司)，於中國成立之外商獨資企業，由益浩科技全資擁有
「香港會計準則第36號」	指	香港會計準則第36號資產減值
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「暖通空調」	指	供暖、通風及空調
「Infinite Soar」	指	Infinite Soar Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭聿恬先生全資擁有
「發行價」	指	代價股份之發行價每股0.8港元

釋 義

「伊藤忠」	指	ITOCHU Corporation Company Limited
「最後交易日」	指	二零一三年十月三十一日，即買賣協議日期及該公佈日期前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一四年四月七日
「禁售期」	指	具有本通函賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Majestic View」	指	Majestic View Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「到期日」	指	具有本通函賦予之涵義
「蔡先生」	指	蔡文為先生
「陳先生」	指	陳俊強先生
「鄭聿恬先生」	指	鄭聿恬先生
「竇先生」	指	竇建中先生
「馮先生」	指	馮濤先生
「盧先生」	指	盧永逸先生
「馬先生」	指	馬歡先生
「湯先生」	指	湯杰先生
「黃先生」	指	黃偉賢先生
「鄭先生」	指	鄭新立先生
「雷女士」	指	雷詠女士
「Newmargin」	指	Newmargin Partners Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王嶽先生全資擁有
「上海永宣」	指	上海永宣創業投資管理有限公司
「期權可換股債券」	指	可換股債券期權持有人認購之可換股債券

釋 義

「普通決議案A」	指	具有本通函賦予之涵義
「普通決議案B」	指	具有本通函賦予之涵義
「尚未兌換 可換股證券」	指	具有本通函賦予之涵義
「潛在可換股債券」	指	根據本公司於二零一二年七月二十四日所刊發公佈所述期權認購協議及期權文據，本公司將發行本金額最多為15,660,000港元之可換股債券
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「過往收購事項」	指	於二零一一年過往買方以代價2,800,000,000港元向過往賣方建議收購益浩科技全部已發行股本
「過往首次配售事項」	指	根據日期為二零一一年六月九日之配售協議，於二零一一年建議根據特別授權首次配售最多6,250,000,000股新股份
「過往配售事項」	指	過往首次配售事項及過往第二次配售事項
「過往買方」	指	進萬有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，曾由本公司全資擁有
「過往買賣協議」	指	過往非常重大收購事項訂約方就過往收購事項所訂立日期為二零一一年二月二十三日之買賣協議(經日期為二零一一年四月二十一日、二零一一年五月三十日、二零一一年七月二十日、二零一一年十月六日及二零一一年十二月三十一日之補充協議補充及修訂)
「過往第二次 配售事項」	指	根據日期為二零一一年十月十八日之配售協議，於二零一一年建議根據特別授權第二次配售最多6,500,000,000股新股份
「過往賣方」	指	卡瑞、Cross Cone、Newmargin、Season Best、駿諾及恆浩科技之統稱

釋 義

「過往非常重大收購事項訂約方」	指	過往買方、過往賣方、恆浩科技擔保人及本公司之統稱
「預測」	指	由賣方編製及由益浩集團管理層提供有關益浩集團之財務預測
「預測假設」	指	預測假設
「預測期間」	指	二零一三年九月三十日至二零二三年十二月三十一日
「承兌票據」	指	承兌票據A、承兌票據B及承兌票據C之統稱
「承兌票據A」	指	本公司作為部分代價將向賣方(或其各自之代名人)發行本金總額474,000,000港元之免息可轉讓承兌票據，將於二零一八年十二月三十一日到期
「承兌票據B」	指	本公司作為部分代價將向賣方(或其各自之代名人)發行本金總額240,000,000港元之免息可轉讓承兌票據，將僅在達致二零一四年溢利保證之情況下於二零一八年十二月三十一日到期
「承兌票據C」	指	本公司作為部分代價將向賣方(或其各自之代名人)發行本金總額320,000,000港元之免息可轉讓承兌票據，將僅在達致二零一五年溢利保證之情況下於二零一八年十二月三十一日到期
「買方」	指	Total Global Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「轉介代理」	指	深圳富涑財富資產管理有限公司，於中國註冊成立之公司
「轉介協議」	指	Majestic View與轉介代理就收購事項所訂立日期為二零一三年十月三十一日之轉介協議

釋 義

「買賣協議」	指	買方、本公司與賣方於二零一三年十月三十一日就收購事項所訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	益浩科技股本中每股面值1.00港元之股份1,724股，相當於益浩科技之全部已發行股本
「Season Best」	指	Season Best Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由建銀國際全資擁有
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「駿諾」	指	駿諾有限公司，於香港註冊成立之公司，分別由鄭聿恬先生、趙曉華女士、李影麗女士及劉志強先生擁有約60.88%、13.04%、13.04%及13.04%權益
「策略夥伴協議」	指	益浩集團分別與中國中信集團、中節能、建銀國際及Newmargin之聯營公司所訂立之策略夥伴協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「研究」	指	Frost & Sullivan於二零一一年就過往收購事項編製之研究
「恆浩科技」	指	恆浩科技有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為過往賣方之一及過往非常重大收購事項訂約方之一
「恆浩科技擔保人」	指	定義見本公司日期為二零一一年五月三十一日有關過往收購事項之通函
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標溢利保證」	指	買賣協議項下之目標溢利保證，據此，賣方向買方不可撤回地保證及承諾二零一四年實際溢利將不少於120,000,000港元及二零一五年實際溢利將不少於160,000,000港元

釋 義

「技術回顧報告」	指	BBRT於二零一零年就益浩集團之UPPC系統編製之技術回顧報告
「UPPC系統」	指	超高效能機房控制系統
「賣方」	指	中信國際資產、Ample Richness、駿諾、Infinite Soar、Cross Cone、Newmargin、卡瑞及Season Best之統稱
「益浩集團」	指	益浩科技及濠信
「益浩科技」	指	益浩科技有限公司，於香港註冊成立之公司，於完成前由賣方全資擁有
「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	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

* 僅供識別



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：

蘇遠進先生

楊國良先生

非執行董事：

林國興先生

獨立非執行董事：

楊偉雄先生

林兆昌先生

袁慧敏女士

註冊辦事處：

香港灣仔

軒尼詩道139號

中國海外大廈

7樓F室

敬啟者：

**(I) 涉及以發行代價股份、
可換股債券及承兌票據
收購益浩科技有限公司全部
已發行股本之
非常重大收購及
(II) 股東特別大會通告**

緒言

於二零一三年十月三十一日，買方(本公司之全資附屬公司)及本公司與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售益浩科技全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元，惟受限於買賣協議之條款。

由於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)收購事項及轉介協議之詳情；(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)益浩集團之業務估值報告及相關溢利預測；及(v)股東特別大會通告。

背景

茲提述：

- (i) 本公司日期為二零一一年二月二十五日、二零一一年四月二十一日、二零一一年五月十九日、二零一一年五月三十一日、二零一一年六月二十四日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日及二零一一年十月六日之公佈，以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函，內容有關(其中包括)過往買方向過往賣方收購益浩科技全部已發行股本(「過往收購事項」)之本公司非常重大收購事項；
- (ii) 本公司日期為二零一一年六月九日及二零一一年七月二十日之公佈以及本公司日期為二零一一年六月二十二日之通函，內容有關過往首次配售事項；
- (iii) 本公司日期為二零一一年十月十八日及二零一一年十一月三十日之公佈以及本公司日期為二零一一年十一月十五日之通函，內容有關過往第二次配售事項；
- (iv) 本公司日期為二零一二年三月二十二日之公佈，內容有關建議延遲過往買賣協議之最後完成日期及修訂過往收購事項架構；
- (v) 本公司日期為二零一二年八月二十四日之公佈，內容有關(其中包括)過往非常重大收購事項訂約方訂立終止協議終止過往買賣協議(經第五份補充協議補充)。

過往收購事項及過往配售事項

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

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

董事會函件

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

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

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

本公司對益浩科技之意向

儘管本公司過往曾終止收購益浩科技,本公司仍對益浩科技感到興趣,原因為其對益浩集團增長潛力感到樂觀。董事相信,進行有關收購事項將令本公司可多元化發展至擁有良好前景之新業務領域。

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

日期為二零一三年十月三十一日之買賣協議項下之收購事項

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

作為持續經營業務及重推過往收購事項其中一部分,於二零一三年十月三十一日,買方(本公司之全資附屬公司)及本公司與賣方訂立買賣協議,據此,

董事會函件

買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售益浩科技全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元。收購事項詳細條款及條件載列如下。

買賣協議

日期：二零一三年十月三十一日

訂約方：

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

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

買方之擔保人：本公司

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

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

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

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

代價

代價2,476,000,010港元須按下列方式向各賣方支付：

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

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

董事會函件

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

代價(訂金以外)須以下列方式支付：

(i) 銀行本票：

買方於完成時按下列方式以銀行本票向賣方支付33,100,000港元：

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

以銀行本票支付之代價將以本集團內部資源提供資金。

董事會函件

(ii) 可換股債券：

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

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

(iii) 承兌票據：

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

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

董事會函件

(iv) 代價股份：

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

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

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

釐定代價之因素

代價乃買方、本公司與賣方經計及下列各項因素後公平磋商釐定，其中包括：

(i) 未來前景

合約及項目

董事注意到，益浩集團在發展EMC業務方面持續取得進展。根據賣方提供之盡職審查資料，於最後實際可行日期，益浩集團合共有(i) 39份已簽訂且具法律約束力之合約，包括26份EMC及13份賣斷合約，預期合約年期介乎3.5至10年，合約金額介乎人民幣350,000元至人民幣21,860,000元(附註)；(ii) 34份擬於二零一四年上半年前後簽訂之合約，包括27份EMC及7份賣斷合約，預期合約年期介乎5至8年；及(iii) 88項

附註：賣方表示，人民幣21,860,000元之金額為有關同一空調系統兩個不同子系統與同一客戶訂立兩份合約之合約總額。

考慮及磋商中潛在項目，包括63份EMC及25份賣斷合約，預期合約年期介乎5至8年。以上資料反映益浩集團的表現自二零一一年一月一日以來有明顯改善，當時益浩集團僅有5份已簽訂合約，合約金額介乎人民幣1,170,000元至人民幣12,500,000元。

大部分已簽訂合約乃與知名綜合企業或物業發展商訂立，於最後實際可行日期，9家公司於聯交所上市。

除一次性賣斷合約所得溢利外，益浩集團的EMC模式可產生經常性現金流量。達致若干節能目標後，根據EMC提供節能解決方案亦可讓益浩集團收取中國中央政府及省政府之補助作為另一收入來源，令益浩集團在業務發展及持續方面更具競爭力。中國中央政府分階段執行其節能政策，每個階段挑選數个城市推行節能項目。例如，於二零一四年，上海市政府計劃向達到減少能源消耗20%之公共建築節能項目提供每平方米人民幣20元之國家補貼，並向成功達到重大節能指標(例如減少能源消耗20%或50%)的重訂模式項目提供額外補貼，最高達每平方米人民幣80元，以進一步鼓勵努力節能。

策略夥伴關係

根據向賣方取得之盡職審查資料，益浩集團與各策略股東(包括中國中信集團、中節能、建銀國際及Newmargin)透過彼等相關之聯營公司訂立策略夥伴協議(「策略夥伴協議」)。策略夥伴協議乃益浩集團與以下訂約方訂立：

- 與中國中信集團(透過中信國際資產)於二零一三年七月三十一日訂立，為期10年；
- 與中節能(透過卡瑞)於二零一零年十一月八日訂立，為期10年；
- 與建銀國際(透過Season Best)於二零一零年十一月十日訂立，為期10年；及
- 與Newmargin於二零一零年十一月八日訂立，為期10年。

根據策略夥伴協議，該等策略股東同意向益浩集團提供管理及顧問服務，旨在提高銷售訂單數目。據賣方表示，該等協議之簽約各方過往已經轉介訂單及將會盡力向益浩集團轉介更多潛在訂單，並提供市

場信息。此外，策略股東過去亦曾向益浩集團介紹投資計劃甚至是供應商。據賣方表示，於過去數年，益浩集團因策略夥伴協議而獲轉介約十個項目。然而，該等轉介項目均未能實現。益浩集團經考慮項目詳情、商業條款、盈利能力及可動用資源按客觀基準評估每個轉介項目。由於益浩集團於過去數年處於發展階段，益浩集團管理層因益浩集團當時可用資源有限而以謹慎態度挑選項目，故益浩集團決定專注於可為益浩集團收益帶來最大回報之項目。因此，並無就該等轉介項目訂立任何協議。

儘管存在上述限制，益浩科技與策略夥伴持續溝通及合作數年，加上益浩集團之企業規模有所增長並擁有更多可用資源，特別是於完成後，益浩集團管理層預期更多由策略夥伴所轉介項目將落實成為益浩集團之銷售訂單。實際上，策略夥伴現正透過其內部及外部網絡轉介多間國際及國家業務集團與益浩集團訂立諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)。除由策略夥伴轉介之五個現正磋商項目外，預期該等業務集團將各自為益浩集團帶來五至十個項目。於最後可行日期，益浩集團已與一個海外機構訂立諒解備忘錄，現正與其他兩個全國性機構討論於不久將來訂立諒解備忘錄，每份備忘錄可能會帶來五至十個額外項目。

益浩集團經考慮項目詳情、商業條款、盈利能力及可動用資源按客觀基準評估每個轉介項目。益浩集團預期，待益浩集團取得額外資源進行更多項目後，未來與策略夥伴合作將帶來更豐盛成果。本公司對策略夥伴關係將提高益浩集團之銷售數目感到樂觀。根據賣方所提供資料，本公司亦考慮到以下各項因素：

- 中信國際資產為中國中信集團之聯營成員公司，而中國中信集團為中國國有企業，擁有大量物業，可作為潛在客戶轉介予益浩集團。此外，中信國際資產其中一名股東伊藤忠為日本最大貿易公司之一，在全球各地(包括中國)擁有多項投資。伊藤忠及其聯營公司日後亦可成為益浩集團之潛在客戶。於二零一二年十一月，伊藤忠之附屬公司與益浩集團簽訂業務推廣協議，為益浩集團介紹中國客戶。

董事會函件

- 中節能為專門從事環保相關投資及業務之唯一一家中國國有企業，其附屬公司協助中國政府制定及監察不同環保相關政策以及頒發有關產業之不同證書。
- 中國建設銀行為建銀國際之控股公司，擁有大量自置樓宇及物業，故日後可成為益浩集團之潛在客戶。

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

往績記錄

董事注意到，益浩集團於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兩個財政年度各年以及截至二零一三年十月三十一日止十個月一直錄得虧損。董事從賣方得悉，相關期間錄得虧損主要由於：(i)固定經常費用龐大；及(ii)益浩集團採納資本密集EMC模式。據益浩集團管理層表示，益浩集團盈利能力預期將於更多項目完成後明顯改善，原因為固定經常項目可由更多項目攤分。基於就過往收購事項於二零一一年進行之研究及經考慮手頭進行中項目後，管理層預期益浩集團之盈利能力至二零一四年底將會顯著改善。

以下因素說明益浩集團如何提升需求及進一步削減成本，從而提高邊際利潤。益浩集團之管理層認為，益浩集團可借助由不同界別著名跨國及國內機構客戶組成之雄厚現有客戶基礎。此外，益浩集團多名現有客戶均為坐擁多個項目地盤之綜合企業(如物業發展商、物業管理公司及連鎖酒店)，可望為UPPC系統帶來持續需求。益浩集團認為，倘該等現有客戶滿意UPPC系統之效能，益浩集團非常有可能經常從該等客戶獲得生意，假以時日，所需市場推廣開支將會減少，而益浩集團之信譽更形昭著。預期益浩集團可透過大宗採購及簽訂長期合約向供

應商及分包商爭取更優惠價格，從而降低UPPC系統之安裝成本。隨著益浩集團不斷累積項目執行經驗，預料生產力及施工效率亦將有所改善，令整體成本下降。隨著項目數量增加及業務規模擴大，預期益浩集團可受惠於規模經濟效益及降低每單位之固定成本。(有關詳情請參閱下文「進行收購事項之原因及益處」一節「往績記錄及盈利能力」一段)。

利好政府政策

中國政府已頒佈多項政策，支持益浩集團所從事之節能產業。以下事例可清晰展示中國政府政策如何影響益浩集團之未來前景，國內一幢高耗電量之樓宇可能被地方政府標籤為「用電大戶」，並因而遭當地供電公司警告而須就所消耗每瓦特用電支付罰款。於成功安裝及實行UPPC系統後，預期相關樓宇之耗電量將會減少，可望因不再被列為「用電大戶」而獲相關地方政府發放一筆「節能減排專項補貼」以示嘉獎。中國政府對減低用電量之意向非常明確及日益加強注意，促使大廈業主積極尋求節能方案。預料在此環境下，將為益浩集團造就更多商機。有關特定政府政策之進一步資料及詳情，請參閱下文「進行收購事項之原因及益處」一節「行業前景向好及政府支持」一段。

(ii) 目標溢利保證及承兌票據

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

(iii) 預測及預測假設

本公司亦已考慮及審閱賣方內部所編製及益浩集團管理層所提供有關益浩集團未來十年之財務預測，有關預測已經本公司委聘之申報會計師、估值師及財務顧問進一步審閱。董事會在確定所編製有關預測是否可靠及公平時，信賴上述各方就有關預測所發表之專業意見，包括有關預測中按益浩集團每年將承接之預計新項目數目預測之收益、足以影響業務盈利狀

董事會函件

況之估計成本，亦已計及足以影響益浩集團預期增長之外在因素(包括國家政策及其可能對業界造成之正面影響)以及中國節能業務之發展潛力及前景。基於上文所述，董事認為益浩集團前景理想，而現行市場展望亦有利於及可鼓勵益浩集團穩步發展。

本公司獨立進行有關益浩集團預期盈利能力之盡職審查工作，包括審閱相關文件，例如益浩集團呈交之業務計劃、益浩集團與其現有客戶已簽訂之合約摘錄、法律顧問現正審閱之有關益浩集團所擁有專利科技之專利權證、技術回顧報告及研究。本公司亦已經與益浩集團管理層、核數師及估值師溝通，以便了解預測項下之假設，並全面審閱預測之結果。本公司亦已就益浩集團業務計劃及益浩集團財務資料與過往收購事項進行比較之有關審閱徵詢財務顧問意見。

有關詳情如下：

(a) 於預測期間各年之新增項目數目有顯著增長：

本公司認為，基於益浩集團與工商物業發展商等業務夥伴之策略夥伴關係及持續討論，就對節能解決方案需求有所增長估計新項目數目之增長及重覆光顧客戶數目增加所採納假設，乃益浩集團管理層所作公平合理假設。本公司亦一直就益浩集團之近期發展(例如其近期銷售進展及向策略夥伴或新客戶推銷之情況)向賣方索取最新資料，以確保本公司對益浩集團之持續發展有充分瞭解。

(b) *EMC*業務及賣斷業務各自之不同規模項目之合適比例：

就EMC業務及賣斷業務不同規模項目之合適比例而言，誠如益浩集團管理層所提出，考慮到(包括但不限於)以下因素：(i)龐大市場規模；(ii)增長潛力較高；(iii)盈利能力較高；及(iv)中型至大型項目應用範圍較廣泛，其策略為側重於中型至大型項目(例如酒店及購物商場)。本公司已考慮益浩集團之業務策略及其估計於整個預測期間之不同規模項目比例將維持穩定。基於上述原因，本公司認為，於預測項下作出本假設乃屬公平合理。

(c) *EMC*業務及賣斷業務項下各類型項目之價格預期將按年上升3%：

就價格之年度升幅而言，本公司已參考本公司核數師、估值師及財務顧問就評估所預測業務發展是否合理及於市場上是否可行所進行之初步審閱，有關審閱為預測之一部分。就預測所包括假設及各項因素以及益浩集團管理層所實施業務策略而言，董事認為，經參照現時市場數據，(包括但不限於)證實及支持預測所採納有關合理假設之中國電費及經濟數據，假設屬公平合理。

基於以上所述，本公司認為，預測假設屬公平合理，而董事會亦確認，其已就預測作出審慎周詳查詢。

財務顧問已審閱有關文件，包括但不限於有關預測、益浩集團管理層所編製及提供之項目清單、益浩集團已訂立協議例子、益浩集團所擁有專利技術之專利權證、於二零一一年進行之研究以及技術回顧報告。財務顧問亦已審閱估值師就達致其有關益浩集團價值意見所進行工作。財務顧問就有關預測各方面已考慮範疇說明如下。

(a) 有關預測項下每年項目數量

於有關預測項下之每年項目數量乃由益浩集團管理層根據其發展計劃及預期未來市場需求而提出，而估值師會進一步檢討其是否合理以及當中所作假設。有關已計及因素說明如下：

(i) 益浩集團正進行磋商之項目清單

據益浩集團管理層所提供項目清單所示，於二零一四年上半年前後擬進行34項可能進行項目，包括已與客戶簽訂之備忘錄及正在磋商並有待客戶確認項目；假設清單中所有項目均落實進行，預測收益將約為人民幣133,000,000元，有關款項可能用於進一步發展益浩集團業務，以帶來重覆惠顧業務。由於益浩集團之總收益可能來自毛利率較高之項目類別數目不斷增加，每年的新項目數目可能不同，下文載列導致可能進行之新項目增加的因素，有關因素導致益浩集團整體收益有所增長。

(ii) 策略夥伴協議

根據益浩集團管理層所示，益浩集團已(1)透過中信國際資產與中國中信集團；(2)與Newmargin；(3)與Season Best；及(4)與卡瑞訂立四份策略夥伴協議。除「有關賣方之資料」一節所載資料外，大型跨國國有企業中國中信集團有限公司亦涉足不同行業，包括房地產、工程合約、能源及資源、基建工程、機器生產及資訊科技業務，具備清晰全面優勢及龐大發展動力。於二零一二年年底，中國中信集團有限公司已於中國29個城市營運房地產業務，並正進行55個項目，在建工程約7.1百萬平方米，總土地儲備約3.4百萬平方米。於二零一二年年底，該公司亦已於中國售出110,000平方米土地，並擁有7,199畝可轉讓商業用地作初步發展用途。除「有關賣方之資料」一節所載資料外，根據公開資料，Newmargin為上海永宣之聯營公司，上海永宣為中國之創業資本管理公司，其客戶包括多家科技及環境相關公司，而其投資者包括中國政府投資機關及其他海外企業。Season Best為建銀國際之全資附屬公司，專注於基金管理及直接投

資於房地產、水泥及基建等行業。建銀國際界定新能源、節能及環保為其主要投資方向一部分，而建銀集團一直與香港及中國多家物業發展商合作，彼等亦可能經建銀集團根據策略夥伴協議轉介而成為益浩集團節能項目客戶。卡瑞為中節能香港之全資附屬公司，中節能香港為中節能於香港之官方門戶公司，而中節能則為中國中央政府擁有之企業，現時於中國超過30個城市設有附屬公司及擁有多家上市公司之重大權益。中國中信集團有限公司與中節能已簽訂合作協議，顯示有關訂約方有意發展節能項目，並加強合作協議訂約方之高級管理層之間的策劃及溝通，從而於適當時候促進業務合作。Newmargin、Season Best及卡瑞已原則上同意於旗下物業使用或根據已簽訂之策略夥伴協議轉介其他人士使用UPPC系統。

(iii) 中國政府節能政策

濠信獲上海市合同能源管理指導委員會辦公室確認為節能服務公司(「**節能服務公司**」)。中國政府已於第十二個五年規劃(二零一一至二零一五年)中公佈節能及碳強度目標。於二零一零年，中國國家政府亦就節能服務公司採納優惠稅法，據此，節能服務公司可透過參與及推出更多節能項目而享有稅務豁免及稅項寬免。EMC項下之能源使用者亦可自根據EMC產生之相關開支之稅務優惠中獲益。誠如益浩集團於二零一二年四月一日至十二月三十一日止期間之財務報表所反映，已獲政府補助金約人民幣1,000,000元。據此，相關國家政府為益浩集團及其從事EMC或賣斷節能項目之潛在客戶提供鼓勵，並因此可能增加益浩集團獲委聘進行之項目數目。

(iv) 中國節能方案市場潛力

節能方面之需求由上述有關達致節能目標之國家政策及中國經濟發展所帶動。根據中國節能協會節能服務產業委員會所公佈資料，截至二零一二年底，節能服務公司市值約為人民幣1,653億元，而於中國的節能服務公司總投資額約為人民幣506億元。根據國際金融公司發表之能源服務市場分析，中國能源效益市場之投資機會估計超過1,000億美元(約人民幣6,300億元)，反映尚有龐大投資機會

仍未開發。根據由中國及國際機構就達致國內可持續發展目的而建設之合作平台中國綠色科技發佈的《二零一二年中國綠色科技報告》，中國節能服務公司項目投資總額由二零零三年之1億美元增至二零一零年之43億美元(約人民幣264.4億元)，複合年增長率約為71.4%，益浩集團於預測期間內之預期收益複合年度增長率為26.29%。根據美國能源資料協會(U.S. Energy Information Administration)發佈之《二零一三年國際能源展望(International Energy Outlook 2013)》，於二零一零年至二零四零年整個期間，煤仍然及將繼續為世界發電淨額之最大能源來源。預期於二零一零年至二零二零年期間，中國之耗煤量將由69.4千兆個英熱單位至99.6千兆個英熱單位。因此，隨著能耗及國家節能規定增加，預期收益之複合年度增長率被視為有潛在可能達成。

(b) 不同規模項目比例

誠如上文所述，不同規模項目乃基於其節能水平由益浩集團技術人員釐定。該等規模類別包括小型、中型、大型、超大型(商業)及超大型(工業)。誠如益浩集團管理層所示，財務顧問注意到，不同規模項目之比例很大程度上乃基於管理層商業決定、市場觸覺及益浩集團與客戶之策略計劃而定。例如，益浩集團管理層決定集中於中型及大型項目，原因為根據益浩集團管理層之經驗，市場對有關項目的興趣大於其他類別者，而有關觀點獲益浩集團過往所簽訂合約支持。於二零一四年，估計於有關預測項下之項目平均毛利率約為50%至60%，而估計EMC項下中型至大型項目於五個類別中將有最高毛利率。基於上文所述，益浩集團管理層之意見乃屬合理。

(c) 項目定價年增長率

定價政策最初由益浩集團管理層建議。EMC定價很大程度上與對節能之需求及中國電費有關，而賣斷合約定價則屬一次性價格，並因應不同客戶及不同商業磋商而異。

待估值師檢討預測假設及財務顧問就各項因素是否合理諮詢估值師後，表示經計及經濟及各項市場數據後，EMC項目定價每年增長率3%屬合理。根據中國國家統計局所發表數據，於二零一三年，中國電力產量增長7.6%至5.2兆千瓦時，增幅高於二零一二年之4.7%。根據中國國家統計局所發表數據，中國耗電量亦與產量增加相符，而二零一三年之耗電量增加7.5%至5.3兆千瓦時，高於二零一二年之增幅5.5%。於上述數據中，二零一二年耗電量增加絕大部分來自工業分部，佔總耗電量近四分之三，而於二零一三年，中國工業分部耗電量達3.9兆千瓦時，

較去年增加7%，增幅高於二零一二年之3.9%。於二零一三年，服務業耗電量亦增加10.3%至6,273億千瓦時。由於耗電量增加，有需要以國家規定促進能源效益，並可能導致對相關節能解決方案之需求。同時，根據估值師就電費之意見，顯示益浩集團就EMC電費所作假設屬於中國近年過往電費範圍內，且屬有關預測期間之估計電費範圍，故屬合理。

(iv) 業務估值

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

完成其中一項先決條件為一名獨立專業估值師對評估益浩集團進行之業務估值不少於3,200,000,000港元(請參閱下文「先決條件」一節(i)段)。

價值3,200,000,000港元相當於：

(i) 收購事項之總代價2,470,000,000港元約129.55%；及

(ii) 過往收購事項之總代價2,800,000,000港元約114.29%。

價值3,200,000,000港元乃商業磋商所得結果，乃經相關訂約各方公平磋商後協定，並考慮到(其中包括)益浩集團未來前景、策略夥伴協議及合作協議所帶來益處、目標溢利保證、過往買賣協議之條款，及本公司就過往收購事項所委聘獨立專業估值師評估益浩集團全部股權價值約為3,406,000,000港元(載於日期為二零一一年五月三十一日有關過往收購事項之通函附錄六)。

本公司認為，根據過往收購事項及收購事項，預期益浩集團估值不少於3,200,000,000港元。相比起過往收購事項之代價，代價(已計入目標溢利

保證之價值，並涉及將承兌票據B及承兌票據C與收購事項之目標溢利保證掛鈎之補償機制)對本公司而言更為有利。

(v) 行業研究報告

本公司已考慮一家環球市場及研究公司Frost & Sullivan(為獨立於本公司、賣方及彼等各自之關連人士之第三方)對中國冷凍裝置EMC市場編製之行業研究(「有關研究」)，務求深入瞭解行業環境、發展及挑戰以及益浩集團之市場地位。有關研究乃由本公司於二零一一年在考慮進行過往收購事項時所提出及委託進行。有關研究涵蓋中國EMC市場(益浩集團於過往收購事項中參與之市場)及詳盡市場情況，以及益浩集團旗下業務於過往收購事項前所面對之機遇及挑戰。由於收購事項屬於過往收購事項之延續及復興項目，而益浩集團之業務維持與進行過往收購事項時相同，故本公司認為有關研究仍然適用及可靠，故視之為具有參考價值之深入市場報告。

市盈率分析

為說明代價約2,470,000,000港元於收購事項之情況，以下載列有關代價之若干定量分析：

- (a) 採用二零一四年溢利保證及二零一五年溢利保證之平均數(即140,000,000港元)計算，市盈率約為17.64倍；
- (b) 採用二零一四年溢利保證(即120,000,000港元)計算，市盈率約為20.58倍；
- (c) 採用二零一五年溢利保證(即160,000,000港元)計算，市盈率約為15.44倍。

有關目標溢利保證之平均數計算所得市盈率，與彭博於二零一三年十月二十八日所報可資比較公司之平均市盈率約20.6倍相當接近。平均市盈率为20.6倍，乃經計及該等公司於二零一二財政年度之歷史盈利及彭博於二零一三年十月二十八日所報該等公司股份收市價後得出。

由於益浩集團之業務屬於創新產業，本地市場上缺乏完全相同及可直接作比較之公司，故縮窄範圍改為挑選類似個案供本公司參考及

評估，從而確定益浩集團之潛在價值。本公司盡力就其所知篩選出20家在中國、香港、美國及歐洲股票市場上市之可資比較公司，以就益浩集團價值提供參考。甄選可資比較公司之條件乃基於(i)可資比較公司業務性質類似(即提供節能解決方案、樓宇能源控制、電力自動系統等)，所承受行業風險與益浩集團相若；(ii)該等公司所提供服務目標類似(即工廈及物業主要能源用途)；及(iii)其業務地理位置位於中國，而益浩集團目前在中國發展及營運其主要業務。本公司亦選出若干在中國市場以外之可資比較公司，以便考慮到經營類似業務及服務種類之公司。

誠如上文所述，供比較及參考之同業乃根據其業務性質以及目標服務及產品相對益浩集團而言是否適切及具代表性，從彭博社發佈之資訊中選取。舉例而言，本地市場上適宜作比較之例子同方泰德國際科技有限公司為領先之樓宇能源解決方案服務供應商，為在中國採納EMC模式之樓宇自動化系統業者之一，並在香港上市。Honeywell International Inc.、Johnson Controls Inc.、西門子公司及Schneider Electric SA等在中國營業之主要綜合樓宇自動化系統供應商，由於在市場上具有一定競爭力及代表性，故亦在考慮之列，而其餘均為所提供服務涉及能源管理及/或解決方案等與益浩集團主要業務吻合之中國上市公司。

於二零一三年十月二十八日，20間可資比較公司之詳情如下：

- (i) 同方泰德國際科技有限公司為在中國採納EMC模式之本地樓宇自動化系統參與者，其於香港上市(股份代號：1206)，市盈率为15.2倍。
- (ii) 深圳達實智慧股份有限公司提供樓宇智能系統及樓宇節能解決方案，其於深圳證券交易所上市(股份代號：002421)，市盈率为45.8倍。
- (iii) 上海延華智慧科技(集團)股份有限公司為人工智能工程及數碼社區之服務供應商，其於深圳證券交易所上市(股份代號：002178)，市盈率为99.4倍。

董事會函件

- (iv) Honeywell International Inc. 為環球多元化科技及製造公司，提供能源效益產品及解決方案、航天產品及服務、監控、感應及保安技術、渦輪增壓器、汽車產品、專門化學品、電子及加工物料，並擁有提煉石油化學產品技術。其於紐約證券交易所上市(股份代號：HON:US)，市盈率為23.4倍。
- (v) Johnson Controls Inc. 提供樓宇監控系統及服務、能源管理及綜合設施管理服務，其於紐約證券交易所上市(股份代號：JCI:US)，市盈率為23.8倍。
- (vi) 西門子公司提供自動化及控制、動力、運輸及保健之工程解決方案，在能源、基建及工業範疇打造及發展新解決方案，其於Xetra及法蘭克福證券交易所上市(股份代號：SIE:GR)，市盈率為16.2倍。
- (vii) Schneider Electric SA 為動力分配及自動化系統製造商，專注於令工業及城市能源使用更具效益之科技，其於巴黎證券交易所上市(股份代號：SU:FP)，市盈率為18.1倍。
- (viii) 深圳市英威騰電氣股份有限公司生產交流電產生器及自動化產品，包括電力傳送產品、工業自動化產品、新能源產品及變頻器，亦提供技術顧問服務，其於深圳證券交易所上市(股份代號：002334)，市盈率為35.6倍。
- (ix) 北京動力源科技股份有限公司為電信設備供電系統之製造商，其於上海證券交易所上市(股份代號：600405)，市盈率為121.0倍。
- (x) 福建龍淨環保股份有限公司為電子監控系統之製造商，其於上海證券交易所上市(股份代號：600388)，市盈率為52.6倍。
- (xi) 江西聯創光電科技股份有限公司，為光電零件製造商，亦從事EMC項目及技術顧問服務，其於上海證券交易所上市(股份代號：600363)，市盈率為29.2倍。
- (xii) 南京科遠自動化集團股份有限公司生產熱能工業之自動化系統及電力業之監控系統，其於深圳證券交易所上市(股份代號：002380)，市盈率為59.3倍。

董事會函件

- (xiii) 廣東雪萊特光電科技股份有限公司為節能產品、紫外線殺菌燈、專利照明及鎮流器製造商及銷售商，其於深圳證券交易所上市(股份代號：002076)，市盈率為89.6倍。
- (xiv) 東莞勤上光電股份有限公司開發及製造半導體照明產品，提供全面解決方案，並將其技術應用於EMC項目，為客戶提供能源解決方案，其於深圳證券交易所上市(股份代號：002638)，市盈率為37.8倍。
- (xv) 江蘇省交通科學研究院股份有限公司提供交通工程顧問、分包服務及EMC項目，其於深圳證券交易所上市(股份代號：300284)，市盈率為21.4倍。
- (xvi) 深圳市洲明科技股份有限公司設計、製造及銷售LED應用產品及解決方案，並透過其附屬公司從事提供節能項目設計及EMC項目之業務，其於深圳證券交易所上市(股份代號：300232)，市盈率為86.2倍。
- (xvii) 徐州燃控科技股份有限公司主要從事設計及製造鍋爐點燃、節能、環保及創新設備、燃燒設備及控制系統，其於深圳證券交易所上市(股份代號：300152)，市盈率為52.0倍。
- (xviii) 上海置信電氣股份有限公司製造非晶合金變壓器，協助電力製造商及有關節能行業，其於上海證券交易所上市(股份代號：600517)，市盈率為53.5倍。
- (xix) 浙江海亮股份有限公司製造及分銷鋼管及銅枝，提供改善生產效益同時減少金屬及能源消耗之解決方案，其於深圳證券交易所上市(股份代號：002203)，市盈率為28.1倍。
- (xx) 深圳卓翼科技股份有限公司為研究、開發及生產網絡及通訊產品，並以其本身之生產基地及生產線提供原設計製造服務之高科技企業，其於深圳證券交易所上市(股份代號：002369)，市盈率為34.6倍。

除該公佈所述益浩集團本身之業務發展、市場前景及中國政府政策外，已計及以比較分析法作出之另一觀點作為評估代價是否公平合

董事會函件

理之參考。以上名單之可資比較公司乃由本公司基於該公佈載列之原因及主要根據該等業務性質，以最大努力、就其深知及盡全力而選取。由於可資比較公司之主要業務與益浩集團之業務大致相似，且從事類似行業，故可資比較公司被視為公平及具代表性之比較例子。鑑於UPPC系統之技術相對較新及於現階段仍缺乏市場，本公司認為，有關所選取可資比較公司名單並不完備乃屬合理，有關名單可供益浩集團作有意義參考用途。

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

釐定代價支付方式之因素

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

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

買賣協議訂約各方協定之付款條款與賣方融資安排相若。賣方融資安排乃市場上普遍通用慣例，實際上是由交易(於此情況下為收購事項)之賣方同意接受分期付款或於一定時間分階段付款而提供交易全部或部分代價所需資金。在並無作出賣方融資安排之情況下，本公司未必有足夠內部資源撥付收購事項，亦可能無法參與收購事項。

禁售

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

先決條件

完成須待下列條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 各賣方及益浩集團就收購事項取得一切所需董事會決議案批准；
- (b) 買方及本公司取得一切有關收購事項之所需同意及批准；
- (c) 股東於股東特別大會通過決議案批准：(i)買賣協議及據此擬進行交易，包括但不限於買賣銷售股份、發行可換股債券以及配發及發行兌換股份及代價股份；
- (d) (如需要)聯交所批准兌換股份及代價股份上市及買賣以及發行可換股債券；
- (e) 賣方於買賣協議所作一切擔保於完成時在各重大方面仍屬真實、正確及無誤導成分；
- (f) 買方及本公司於買賣協議所作一切擔保於完成時在各重大方面仍屬真實、正確及無誤導成分；
- (g) 買方接獲由其委任之中國法律顧問所發出法律意見，其形式及內容獲買方全權酌情信納，涵蓋(其中包括)(a)濠信有效成立、合法存在及並非在清盤中；(b)濠信就其業務營運取得由(包括但不限於)國家外匯管理局、國家工商行政管理總局及商務部發出之一切所需許可證、批文及牌照；(c)濠信所訂立重大合約之合法性及有效性；及(d)買方合理要求之任何其他事項；
- (h) 買方合理信納對益浩集團業務、營運及財務狀況之盡職審查結果；
- (i) 買方及賣方委任之獨立專業估值師發出有關益浩集團及其業務之業務估值報告，其形式及內容獲買方合理信納，並顯示益浩集團業務之估值不少於3,200,000,000港元；
- (j) 本公司並無接獲聯交所發出之任何指示，表示買賣協議項下擬進行交易將被視為上市規則項下之逆向收購及新上市申請，而買賣協議項下

董事會函件

擬進行交易並無被證監會視為導致產生收購守則項下之強制性全面收購建議責任；

- (k) 股份於聯交所之上市地位並無被撤銷，及本公司並無接獲聯交所或證監會書面通知撤銷其上市地位；及
- (l) 股份於簽訂買賣協議後維持於聯交所上市及買賣且並無暫停買賣超過十五個連續交易日，惟暫停買賣以待批准刊發該公佈、本通函或其他有關買賣協議及據此擬進行交易之相關文件則除外。

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

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

買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項及先決條件(h)可予豁免之買賣協議項下條款)須待股東同意方可作實。根據上市規則，本公司毋須另行徵求股東批准豁免先決條件(h)。此外，本公司將在收購事項取得新進展時於適當時間披露任何所作出之豁免。

本公司及買方所作契諾

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

董事會函件

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

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

完成

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

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

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

溢利保證

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

董事會函件

賣方將促使將由本公司委任之核數師(其中包括)(i)於二零一五年三月三十一日或之前提供益浩集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表；及(ii)於二零一六年三月三十一日或之前提供益浩集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

根據買賣協議，二零一四年實際溢利及二零一五年實際溢利將採用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)參考益浩集團之經審核財務報表而確定。香港財務報告準則容許將若干一次性收益確認為收益，因此，倘益浩集團於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度訂立若干交易，而有關交易(倘香港財務報告準則有所規定)將確認為一次性收益，則有關款額將計入釐定是否達致二零一四年實際溢利或二零一五年實際溢利。無論如何，董事指出，益浩集團於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止兩個年度、截至二零一二年十二月三十一日止九個月及截至二零一三年十月三十一日止十個月，並無確認任何一次性收益。

此外，於完成後，預期本公司將對益浩集團之經營活動及所訂立交易擁有控制權。基於本公司對益浩集團有控際權，預期益浩集團所訂立交易將符合本公司整體利益。因此，董事相信，倘香港財務報告準則有所規定及准許，於釐定是否達致二零一四年實際溢利及二零一五年實際溢利時計入一次性收益對本公司整體而言仍屬公平合理。

釐定目標溢利保證之理據及基準

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

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

- (a) 上文「釐定代價之因素」一節「市盈率分析」一段所述市盈率；

- (b) 上文「釐定代價之因素」一節「合約及項目」一段所載益浩集團之未來前景以及39份已簽訂合約及34份預期將簽訂合約所得估計收益；
- (c) 益浩集團之業務估值預期不少於3,200,000,000港元；及
- (d) 部分賣方為中國國有企業及香港市場知名公司，加上本公司認為賣方可靠。

過往溢利保證

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

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

此外，隨著已簽訂合約及客戶數目自過往收購事項以來有所增加，益浩集團目前有更廣泛客戶基礎，易於與該等客戶就彼等所擁有其他物業再次進行業務往來。誠如賣方所示，截至最後實際可行日期，一名客戶多次重覆惠顧。於二零一零年，已與該客戶簽訂合共四份合約，其中約人民幣1,500,000元已確認為收益。誠如賣方所示，餘下三個項目仍處於實施階段，預期將於二零一四年內完成。該三個將完成項目之總合約額預期約為人民幣4,400,000元。本公司認為，儘管益浩集團無法達致過往溢利保證之目標，益浩集團現有狀況較兩年前更為優勝。

董事會函件

資金需求對益浩集團持續業務發展攸關重要，特別是，基於UPPC系統之性質及益浩集團之業務模式，本公司認為，假設收購事項完成，一旦落實更多項目，加上本公司提供額外資金支持其營運，將有更大可能確立重覆惠顧客戶及長期業務關係，達致更佳節能水平，從而為益浩集團帶來更多收益來源。因此，本公司認為，有關代價調整事件屬合理，且有可能達成。

除上文「釐定代價之因素」一節「合約及項目」一段所述EMC及賣斷合約外，本公司亦參考，中節能與中國中信集團於中國政府編製節能及環保指引後在二零一二年十月十一日就為期三年之策略合作協議（「合作協議」）簽訂之諒解備忘錄。據賣方指出，合作協議規定訂約方合作之廣泛及一般範圍，旨在鼓勵而非強制中節能及中國中信集團向益浩集團提供由彼等直接或間接控制之樓宇以便開展項目。基於上文所述，加上目標溢利保證可作為購買價調減機制，本公司認為，目標溢利保證屬公平合理之慣例，且符合本公司及股東整體最佳利益。

務請注意，上文所述者僅為賣方擬訂目標溢利保證，有關溢利保證構成買賣協議項下商業安排其中一部分，但並不構成亦不應視為益浩集團未來盈利能力之預測。本公司對益浩集團盈利能力概不發表任何聲明或作出任何保證。本公司不時與益浩集團管理層溝通，以了解其於完成前之最新發展及銷售情況。經計及目標溢利保證所給予補償機制及前文已展述其他因素，本公司認為，代價屬公平合理，且符合股東整體利益。

終止

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

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

董事會函件

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

訂金將於買賣協議根據上述任何情況終止後十四日內退回買方。

承兌票據

根據買賣協議，本公司將於完成時按下列方式向賣方發行本金總額為1,034,400,000港元(有關本金額乃本公司與賣方經商業磋商後釐定)之承兌票據，作為代價之一部分：

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

根據買賣協議，所有承兌票據將於完成時發行予賣方。承兌票據為無抵押及不計息。承兌票據可在禁售期規限下按1,000,000港元之倍數自由轉讓，並將於二零一八年十二月三十一日到期。

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

承兌票據B及承兌票據C合共為560,000,000港元。倘(i)二零一四年實際溢利少於二零一四年溢利保證(而不論差額為何)；或(ii)倘賣方並無根據買賣協議提供益浩集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，

董事會函件

全數承兌票據B將告作廢及失效。為免混淆，即使承兌票據B任何部分已轉讓予任何獨立第三方及上述任何事件發生，全數承兌票據B仍將作廢及無效。

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

根據買賣協議，賣方促使將由本公司委任之核數師(其中包括)於二零一五年三月三十一日或之前提供益浩集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表並於二零一六年三月三十一日或之前提供益浩集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表後，本公司將於二零一五年四月三十日前就二零一四年實際溢利刊發公佈，另於二零一六年四月三十日前就二零一五年實際溢利刊發公佈。有關公佈亦將包括有關於各年度目標溢利保證是否獲達成以及相關承兌票據會否將據此作廢或失效之資料。二零一四年實際溢利及二零一五年實際溢利將分別為益浩集團截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前經審核綜合溢利，有關該兩年之益浩集團財務報表將根據香港財務報告準則確定及確認。除涉及益浩集團於兩個年度各年之財務報表之任何不明朗因素或須核數師就此確定及確認之資料外，本公司將於可行情況下盡快在收訖及確認益浩集團之財務報表後，於二零一五年四月三十日及二零一六年四月三十日前根據買賣協議分別公佈截至二零一四年實際溢利及二零一五年實際溢利之數據。

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

董事會函件

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

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

基於上述情況，董事認為股東之權益得到保障。

代價股份

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

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

合共170,000,000股代價股份相當於(i)本公司於最後實際可行日期之已發行股本約29.00%；(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約22.48%；及(iii)本公司經配發及發行代價股份及兌換股份擴大之已發行股本約7.28%。

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

董事會函件

可換股債券

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

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

可換股債券之主要條款

可換股債券之條款乃經公平磋商後釐定，主要條款概述如下：

可換股債券A

發行人： 本公司

本金額： 434,980,010 港元

到期日： 二零二三年十二月三十一日（「到期日」）

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

董事會函件

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

- 利息：可換股債券A於發行日期後首三年不計息，其後須就當中尚未兌換本金額按年利率3厘計息。
- 可換股債券A之地位：可換股債券A構成本公司之直接、無條件、非從屬及無抵押債務，彼此之間於任何時間地位均等及並無任何優先權。
- 兌換價：每股兌換股份0.8港元(可予調整)。
- 兌換股份：最多543,725,012股新股份(視乎兌換價調整而定)。
- 可轉讓性：可換股債券A可全數或按1,000,000港元之完整倍數自由轉讓，惟向關連人士轉讓可換股債券A前，必須先獲聯交所同意。
- 兌換：可換股債券A持有人將有權於可換股債券A發行日期翌日至二零二三年十二月三十一日下午四時正(香港時間)期間，隨時全數或按1,000,000港元之完整倍數將可換股債券A全部或部分尚未兌換本金額兌換為兌換股份，惟倘兌換可換股債券A將導致(a)本公司公眾持股量無法符合上市規則所規定之25%下限；或(b)兌換可換股債券A導致債券持有人及其一致行動人士須根據收購守則就本公司全部已發行股份提出強制性全面收購建議，則不得進行兌換。

董事會函件

兌換價之調整： 兌換價可於發生以下事件時根據可換股債券A之條款及條件按有關方式予以調整，其中包括：股份拆細或合併或重新分類、資本化發行、供股及其他攤薄事件。就調整事件作出之各項調整均須由本公司委任之本公司核數師、獨立知名會計師行、商人銀行或其他知名財務機構認證。

根據可換股債券A之債券工具，兌換價於發生(其中包括)以下事項時可予調整：(i)合併、分拆或重新分類；(ii)溢利或儲備撥充資本；(iii)資本分派；(iv)供股或授出股份期權；(v)按低於市價之價格發行；(vi)其他低於市價之發行；及(vii)修訂兌換權。

投票權： 可換股債券A持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

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

董事會函件

有關兌換之契諾： 受若干限定及例外情況所限，除獲可換股債券A之債券持有人通過普通決議案批准(即於可換股債券A之債券持有人會議上以不少於所投票數一半之大多數票通過之決議案) (「普通決議案A」)外，只要可換股債券A之任何兌換權仍未行使，則對本公司發行股份、修改股份所附有關投票、股息或清盤之權利、發行附有任何較股份所附帶者更優厚權利之任何其他類別股本、授出認購或兌換現有股份之權利、作出其效果為股份將按折讓價發行之授出或分派、暫停辦理股份過戶登記以及削減本公司之已發行股本、股份溢價賬、實繳盈餘或資本贖回儲備之能力構成若干限制。有關兌換之契諾乃由本公司與可換股債券A之債券持有人按公平原則磋商釐定，乃保障債券持有人於兌換前所享有權益之常用契諾。由於各項限制受若干保留及例外情況約束，董事會認為有關限制屬公平合理，且符合本公司及其股東之利益。

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

董事會函件

可換股債券B

發行人： 本公司

本金額： 827,520,000 港元

到期日： 二零二三年十二月三十一日

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

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

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

可換股債券B
之地位： 可換股債券B構成本公司之直接、無條件、非從屬及無抵押債務，彼此之間於任何時間地位均等及並無任何優先權。

兌換價： 每股兌換股份0.8港元(可予調整)。

兌換股份： 最多1,034,400,000股新股份(視乎兌換價調整而定)。

可轉讓性： 可換股債券B可全數或按1,000,000港元之完整倍數自由轉讓，惟向關連人士轉讓可換股債券B前，必須先獲聯交所同意。

董事會函件

- 兌換： 可換股債券B持有人將有權於二零一五年七月一日至二零二三年十二月三十一日下午四時正(香港時間)期間，隨時全數或按1,000,000港元之完整倍數將可換股債券B全部或部分尚未兌換本金額兌換為兌換股份，惟倘兌換可換股債券B將導致(a)本公司公眾持股量無法符合上市規則所規定之25%下限；或(b)兌換可換股債券B導致債券持有人及其一致行動人士須根據收購守則就本公司全部已發行股份提出強制性全面收購建議，則不得進行兌換。
- 兌換價之調整： 兌換價可於發生以下事件時根據可換股債券B之條款及條件按有關方式予以調整，其中包括：股份拆細或合併、資本化發行、供股及其他攤薄事件。就調整事件作出之各項調整均須由本公司委任之本公司核數師、獨立知名會計師行、商人銀行或其他知名財務機構認證。
- 根據可換股債券B之債券工具，兌換價於發生(其中包括)以下事項時可予調整：(i)合併、分拆或重新分類；(ii)溢利或儲備撥充資本；(iii)資本分派；(iv)供股或授出股份期權；(v)按低於市價之價格發行；(vi)其他低於市價之發行；及(vii)修訂兌換權。
- 投票權： 可換股債券B持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 上市： 可換股債券B將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請批准兌換股份上市及買賣。

董事會函件

有關兌換之契諾：

受若干限定及例外情況所限，除獲可換股債券B之債券持有人通過普通決議案批准(即於可換股債券B之債券持有人會議上以不少於所投票數一半之大多數票通過之決議案)(「普通決議案B」)外，只要可換股債券B之任何兌換權仍未行使，則對本公司發行股份、修改股份所附有關投票、股息或清盤之權利、發行附有任何較股份所附帶者更優厚權利之任何其他類別股本、授出認購或兌換現有股份之權利、作出其效果為股份將按折讓價發行之授出或分派、暫停辦理股份過戶登記以及削減本公司之已發行股本、股份溢價賬、實繳盈餘或資本贖回儲備之能力構成若干限制。有關兌換之契諾乃由本公司與可換股債券B之債券持有人按公平原則磋商釐定，乃保障債券持有人於兌換前所享有權益之常用契諾。由於各項限制受若干保留及例外情況約束，董事會認為有關限制屬公平合理，且符合本公司及其股東之利益。

不抵押保證：

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

董事會函件

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

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

假設自最後實際可行日期起不會發行或購回股份，於可換股債券所附兌換權按兌換價獲悉數行使時，本公司將配發及發行合共1,578,125,011股兌換股份，相當於(i)本公司於最後實際可行日期之已發行股本約269.19%、(ii)配發及發行兌換股份擴大之已發行股本約72.91%；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67.60%。

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

發行價及兌換價

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

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.63港元有溢價約21.25%；
- (b) 股份於最後交易日二零一三年十月三十一日在聯交所所報收市價每股0.90港元折讓約11.11%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.844港元折讓約5.21%；

董事會函件

- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.849港元折讓約5.77%；及
- (e) 按照本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績公佈所載經審核綜合資產淨值及於全年業績公佈日期之已發行股份數目計算之本公司股權持有人於二零一三年十二月三十一日應佔經審核綜合資產淨值每股約0.74港元有溢價約7.94%。

轉介協議

日期

二零一三年十月三十一日

訂約方

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

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

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

轉介服務

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

訂立轉介協議之原因乃為本公司與賣方(與過往收購事項相比有別)提供溝通渠道。由於轉介代理業務脈絡廣泛，對行業(特別是於中國)有深入瞭解及熟識，熟知益浩集團之企業架構，加上與益浩集團若干股東有業務關係，故本公司相信可倚賴轉介代理協助與收購益浩集團之相關訂約各方協商，並進一步評

估收購事項。由於轉介代理與賣方已有聯繫，故本公司得以得出收購事項之協定條款，此等協定條款對本公司而言較過往收購事項更為有利。本公司深明轉介代理所擔任角色及所提供服務之價值，因此相信委聘轉介代理符合本公司整體利益。

轉介費

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

轉介費金額乃由轉介代理與Majestic View公平磋商釐定。有鑒於益浩集團業務之商機及增長前景，轉介協議訂約各方經公平磋商後互相得出轉介費。根據轉介協議，賣方毋須向轉介代理支付任何轉介費，而據董事所深知，轉介代理並無自賣方收取任何其他費用。

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

上市申請

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

上市規則之影響

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

董事會函件

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

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，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)可認購本金總額為11,901,600港元之潛在可換股債券之76份可換股債券期權；(ii)因可換股債券期權當中10份已行使期權獲兌換所產生本金額為1,566,000港元之期權可換股債券，該等潛在可換股債券可兌換為15,660,000股股份；(iii)於二零一四年二月十七日發行本金總額為43,200,000港元之可換股債券，於獲兌換時可兌換為320,000,000股股份；及(iv)根據本公司購股權計劃授出之購股權，可認購13,488,000股股份(統稱「尚未兌換可換股證券」)。

下表顯示假設自最後實際可行日期並無發行(發行代價股份及兌換股份除外)或購回股份，本公司(I)(i)緊接完成前及(ii)餘下本公司尚未行使可換股證券所附兌換權獲行使前；(II) (i)緊隨完成(發行代價股份及可換股債券)後，(ii)可換股債券所附兌換權獲行使前及(iii)本公司其餘尚未兌換可換股證券所附兌換權獲行使前；(III) (i)緊隨完成(發行代價股份及可換股債券)後，(ii)可換股債券所附兌換權獲行使後及(iii)本公司其餘尚未兌換可換股證券所附兌換權獲行使前；及(IV) (i)緊隨完成(發行代價股份及可換股債券)後，(ii)可換股債券所附兌換權獲行使後及(iii)本公司其餘尚未兌換可換股證券所附兌換權獲行使後之股權架構。董事確認，收購事項將不會導致本公司之控制權出現變動。

董事會函件

本公司股權結構變動

以下載列於下列情況下本公司之股權結構以供說明用途：

	(I)(i)緊接完成前及 (ii)餘下本公司尚未行使 可換股證券所附兌換權 獲行使前		(II)(i)緊隨完成(發行代價 股份及可換股債券)後、 (ii)可換股債券所附兌換權 獲行使前及(iii)本公司其餘 尚未兌換可換股證券所附 兌換權獲行使前		(III)(i)緊隨完成(發行代價 股份及可換股債券)後、 (ii)可換股債券所附兌換權 獲行使後及(iii)本公司其餘 尚未兌換可換股證券所附 兌換權獲行使前 (附註1)		(IV)(i)緊隨完成(發行代價 股份及可換股債券)後、 (ii)可換股債券所附兌換權 獲行使後及(iii)本公司其餘 尚未兌換可換股證券所附 兌換權獲行使後 (附註1)	
	股份數目	概約 百分比%	股份數目	概約 百分比%	股份數目	概約 百分比%	股份數目	概約 百分比%
賣方：								
中信國際資產	—	—	73,462,878	9.71%	755,425,253	32.36%	755,425,253	26.96%
Ample Richness	—	—	29,089,327	3.85%	299,128,114	12.82%	299,128,114	10.67%
駿諾	—	—	22,679,814	3.00%	233,218,539	9.99%	233,218,539	8.32%
Infinite Soar	—	—	12,917,633	1.71%	132,833,170	5.69%	132,833,170	4.74%
Cross Cone	—	—	10,058,005	1.33%	103,427,355	4.43%	103,427,355	3.69%
Newmargin	—	—	9,860,789	1.30%	101,399,364	4.34%	101,399,364	3.62%
卡瑞	—	—	7,001,160	0.93%	71,993,547	3.09%	71,993,547	2.57%
Season Best	—	—	4,930,394	0.65%	50,699,669	2.17%	50,699,669	1.81%
賣方小計(附註1)：	—	—	170,000,000	22.48%	1,748,125,011	74.89%	1,748,125,011	62.38%
公眾人士：								
期權可換股債券持有人(附註2)	—	—	—	—	—	—	15,660,000	0.56%
可換股債券期權持有人(附註2)	—	—	—	—	—	—	119,016,000	4.25%
可換股債券持有人(附註3)	—	—	—	—	—	—	320,000,000	11.42%
購股權持有人(附註4)	—	—	—	—	—	—	13,488,000	0.48%
公眾股東(附註3)	586,245,466	100%	586,245,466	77.52%	586,245,466	25.11%	586,245,466	20.91%
總計	586,245,466	100%	756,245,466	100%	2,334,370,477	100%	2,802,534,477	100%

附註：

- (1) 此列所載股權架構僅供說明用途。根據可換股債券條款及條件項下之兌換限制，倘行使兌換權後出現以下情況，則不得行使兌換權：(a)本公司公眾持股量無法符合上市規則所規定之25%下限；或(b)可換股債券持有人及其一致行動人士須根據收購守則就本公司全部已發行股份提出強制性全面收購建議。根據可換股債券文據，零碎股份將不會於兌換時發行，亦將不會就此作出現金調整。

董事會函件

- (2) 茲提述本公司日期為二零一二年七月二十四日及二零一二年十月八日之公佈，本公司與相關配售代理就配售可換股債券期權訂立第二份配售協議，以容許可換股債券期權之持有人認購本金額合共最多為15,660,000港元之本公司可換股債券，該等可換股債券可按初步兌換價0.18港元兌換為87,000,000股新股份。

茲提述本公司日期為二零一三年十二月三十一日及二零一四年二月二十五日之公佈，內容分別有關(其中包括)第一次調整(定義見下文)及第二次調整(定義見下文)。

可換股債券期權獲行使時將予認購之期權可換股債券及潛在可換股債券之初步兌換價已由每股兌換股份0.18港元調整為0.14港元(「第一次調整」)，自二零一三年十二月十九日起生效。於第一次調整後，可換股債券期權獲行使時將予認購之期權可換股債券及潛在可換股債券之兌換價已由每股兌換股份0.14港元進一步調整為0.10港元(「第二次調整」)，自二零一四年二月十七日起生效。

緊接最後實際可行日期之前，100份可換股債券期權其中24份已獲行使，以認購本金額為3,758,400港元之本公司可換股債券。

於最後實際可行日期，尚有本金額為11,901,600港元之潛在可換股債券可供可換股債券期權之持有人認購。經參考本公司日期為二零一四年三月十八日有關(其中包括)建議授出獨立特別授權以進一步發行兌換股份之通函，按經進一步調整兌換價0.10港元計算，潛在可換股債券可於所附兌換權獲悉數行使時兌換為最多119,016,000股新股份。

- (3) 茲提述本公司日期為二零一三年二月二十八日、二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日、二零一三年十月十六日、二零一三年十一月五日、二零一四年二月十一日及二零一四年二月十八日之公佈，內容有關(其中包括)配售本金額為60,750,000港元之可換股債券(「配售可換股債券」)，該等可換股債券可按初步兌換價0.135港元兌換為最多450,000,000股兌換股份。配售可換股債券所有批次已於二零一四年二月十七日完成。

於最後實際可行日期，本金額為17,550,000港元之可換股債券已兌換為130,000,000股兌換股份。於最後實際可行日期，有本金額為43,200,000港元、可按初始兌換價0.135港元兌換為最多320,000,000股兌換股份之可換股債券。

- (4) 購股權指本公司於二零零八年五月二十二日所批准購股權計劃項下之尚未行使購股權。

有關益浩集團之資料

以下為賣方所提供有關益浩集團之背景資料：

背景資料

益浩科技

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

濠信

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

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

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

益浩集團

益浩集團之財政年度年結日自二零一二年十二月三十一日起由三月三十一日改為十二月三十一日。

董事會函件

有關更改財政年度結算日乃為使益浩集團之財政年度結算日與其當時之單一最大股東中信國際資產(其於二零一三年七月增加於益浩集團所持股權)之結算日一致，中信國際資產財政年度以十二月三十一日為結算日。有關決定乃為確保益浩集團之會計政策與中信國際資產貫徹一致而作出。

誠如上文所說明，由於益浩集團之財政年度結算日由三月三十一日改為十二月三十一日乃主要由於益浩集團之股權架構變動所致，本公司認為，有關變動乃一般企業決定且屬合理。此外，由於本公司之年結日為十二月三十一日，故益浩集團所作出改動將令其財政年度結算日與本公司有關日期一致。因此，董事認為，有關變動對評估益浩集團財務資料之影響極微。

益浩集團之業務模式

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

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

透過賣斷銷售，益浩集團向其客戶出售UPPC系統，所收取款項視乎項目規模而定，付款時間表則按項目之重大事件而定。賣斷銷售於二零一四年之平均毛利率估計約為34%。

根據EMC項下之節能效益分享計劃，益浩集團會向其客戶交付UPPC系統，並承擔一切費用，例如UPPC系統專利之設計、採購及安裝以及合約期內之維修費用。益浩集團將按預設百分比分佔客戶於應用UPPC系統後所節省之電力開支，以作為回報。益浩集團一般於首一至三年分佔客戶80%至90%之節能效益，其後三至七年則分佔60%，惟視乎客戶與益浩集團所訂立協議之實際條款而定。該EMC設有固定年期，一般為五至十年，投資回報期則約為一至兩年。於有關EMC協議到期後，UPPC系統之法定擁有權將轉移至客戶。EMC項目之毛利率介乎50%至60%。

UPPC系統

超高效能機房控制系統(「UPPC系統」)為一項以軟件為基礎之能源解決方案，透過實時協調空調系統內各部件(包括冷凍裝置)，優化有關部件之輸出水平以減少耗能。UPPC系統合併軟件及硬件，而UPPC系統之軟件作為「大腦」，透過硬件控制空調系統之部件。硬件則收集並向軟件傳送運行數據以作處理，並執行軟件所發出命令。UPPC系統加入了實時自動優化負荷技術，而大部分其他技術僅按既定時間間隔更新向個別部件發出之特定指令。有關機制較其他節能系統更有效提升效益。

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

UPPC系統為市場上相對較新穎及創新的解決方案。本公司自過往收購事項以來一直與益浩集團管理層磋商，並據此自當時起已向益浩集團管理層取得系統及相關技術之資料，有關資料讓本集團進一步了解有關益浩集團業務營運及業務潛在商機。

除益浩集團管理層所提供資料外，本集團亦委任相關顧問進行研究，並編製下文所述詳盡檢討報告，以為本集團提供有關應用於UPPC系統之技術之實用說明及指引以及其預期成交。

Berkeley Building Research and Technologies, Inc.獲本公司委任，於二零一零年就益浩集團之UPPC系統進行及編製技術回顧報告(「技術回顧報告」)。BBRT獲本公司委任，以了解、調查及評估UPPC系統之技術裝置、實用性及效能。

於技術回顧報告日期，BBRT為獨立公正研究、測試、顧問及資料公司，為建築業提供資源。該公司由Anthony Radspieler, Jr先生及Peng Xu博士創辦，彼等均參與編製技術回顧報告。

Peng Xu博士於二零零九年至二零一零年擔任BBRT之首席顧問。Peng博士於二零零一年自科羅拉多大學博爾德分校取得公共及環境工程博士學位，彼自二零零零年為美國國家專業工程師學會(US National Society of Professional Engineers)之註冊專業工程師(機械工程／熱流體)，於二零零一年至二零零九年期間為環境能源技術分部(Environmental Energy Technologies Division)勞倫斯伯克利國家實驗室(Lawrence Berkeley National Laboratory)之科學家。

Anthony Radspieler, Jr先生於二零零一年至二零零九年為環境能源技術分部(Environmental Energy Technologies Division)勞倫斯伯克利國家實驗室(Lawrence Berkeley National Laboratory)之首席研究員，於二零零零年至二零零一年為維吉尼亞州諾福克美國海軍之項目經理，於一九九九年至二零零零年為紐約伊薩卡Cornell University公共設施部之項目工程師，於一九九二年至一九九四年為夏威夷檀香山University of Hawaii Marine Center之三級助理工程師。

技術檢討報告內容包括：(i)UPPC系統說明及分析；(ii)市場上現有相關技術；(iii)UPPC系統實地試驗；及(iv)UPPC系統特色，有關內容概述如下：

(i) UPPC系統

簡單來說，益浩集團開發之UPPC系統乃作為工商業樓宇現有中央冷凍裝置之介面而設計，透過實時優化冷凍裝置表現，從而減低現有樓宇機械裝置的能源消耗及需求。傳統樓宇控制解決方案，例如暖通空調組成部分，面對有關欠缺理想實時模型、組態效能問題、依賴輔助設備、整體控制及監控系統平衡等問題，而UPPC系統則採用較全面形式，著重整體冷凍裝置的能源效益，並顧及較廣泛及全面的各種因素。

UPPC系統包括硬件及軟件組成部分。硬件部分包括感應器及驅動器，特別是電動隔離閥、溫度感測器、水表、差壓變換器、發射機、戶外溫度及濕度感測器，並使用主機電腦及工業可編程式邏輯控制器作為主要硬件組成部分。益浩集團亦已開發具備由數學模型及優化程式編製的優化計算模組軟件系統，乃為尋求最佳解決方案、管理定期收集數據，以及向UPPC系統之控制裝置輸出指令而設計。

(ii) 市場上現有技術

根據BBRT，樓宇所用一般暖通空調系統向輸送空氣系統，為房間輸送空調及抵銷樓宇排放。樓宇鍋爐及冷凍裝置向送風系統輸送暖氣及冷氣，以維持樓宇內理想溫度及濕度。當樓宇機械系統局部地區需要冷氣或暖氣，有關機械系統必須向該區輸送相等暖氣或冷卻溫度。由於排放及運作狀況會影響所耗能源，且為不可控制可變因素，有關排放量、空間狀況及外部環境情況被視為必須以暖通空調系統處理的

限制。然而，於傳統暖通空調系統控制下，並無控制相關冷卻裝置及其他機械裝置以盡量減少耗能，有關裝置僅屬操作控制。系統中若干設備的重置機制視乎排放量而定，由於欠缺實時模型及優化設計，可能偶爾會增加整體系統耗能，且難以釐定最佳耗能設置點。

暖通空調的特色是不同優化方式及具各種用途的商用系統。BBRT所編製技術回顧報告包括該等冷凍裝置控制方法對照，乃取材自不同研究及評論或為現有商用系統所採用。該等特色包括優化裝置、全面控制、實時部件、商用產品、實地試驗、網絡調控裝置、裝置規模、冷凍循環、正向預測、水循環控制及可開關系統。

(iii) UPPC系統實地試驗

BBRT已於一棟位於中國上海的樓宇進行UPPC系統實地試驗。該樓宇原先設有監控冷凍裝置控制系統，監控不同設備的開關狀態，並根據差壓設置點控制二次泵，而系統溫度重置則由操作人員人手操控。BBRT其後於該樓宇裝設UPPC系統軟件及硬件，裝設後上述冷凍裝置可以原有系統或UPPC系統控制，該兩個控制之間可互相轉換。BBRT亦載入一節完整數據，並就檢查數據組是否精確完整說明技術性方法，包括室外溫度、水溫、運作中設備數目、水流速度及耗能量等，以確保有關測試屬可靠。BBRT表示，裝設UPPC系統後，有關測試減低冷凍裝置總耗能量，並錄得一定程度節能成效，顯示採用UPPC系統之潛在節能成效。

(iv) UPPC系統特色

根據技術回顧報告，已研究及測試UPPC系統之特點，反映其節能潛力之多個正面指標。誠如技術回顧報告所述，UPPC系統以網絡實時模型作為優化基礎，以提高冷凍裝置效能。UPPC系統囊括多個正面市場研究結果的主要特色，例如實時調較、適應控制及監控優化。整體而

董事會函件

言，此解決方案設計採納更全面方案。另一方面，BBRT亦注意到，除其本身之專利模型外，益浩集團應進一步擴大其暖通空調調控模型數據組，並建立冷凍模型的更大型數據庫，以維持競爭力及持續改善技術。

除上述觀點外，本公司亦自益浩集團管理層取得由益浩集團擁有之七項專利技術之專利權證，而有關專利權證已由本公司之法律顧問審閱及核證，作為就益浩集團之技術進行之盡職調查工作其中部分。

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

益浩集團目前持有上表所載列七項專利權，讓益浩集團可透過能耗控制裝置及表現模型裝置達到節能優化。有關專利權改善冷卻系統多個部件之協調情況，從而改善節能效益，讓益浩集團獨家之UPPC系統於其競爭者中脫穎而出。透過保障益浩集團之技術免遭未經授權使用，預期益浩集團可維持其超越其他市場參與者之技術優勢及競爭優勢。

本公司已就益浩集團擁有之專利權審閱益浩集團旗下專利技術之所有專利權證，亦已就有關證明是否有效向法律顧問尋求專業意見。

董事會函件

於二零一一年，濠信獲(其中包括)上海市合同能源管理指導委員會辦公室認可為「節能服務公司」(「節能服務公司」)。作為一家認可「節能服務公司」，濠信符合資格申請「公共建築節能改造補貼」等若干政府補貼，亦有權享有項目稅率減免等稅務優惠。

益浩集團董事、高級管理層及專家顧問委員會

於最後實際可行日期，益浩科技董事會由六名董事組成：

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

有關益浩科技董事之簡歷請參閱下文。盧先生、鄭聿恬先生及馬先生亦為濠信其中三名董事。益浩集團高級管理團隊包括：

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

盧先生、李博士、陳博士及蔡先生亦為濠信管理團隊其中一部分。

有關益浩科技高級管理層之簡歷請參閱下文。益浩集團董事會及高級管理層由具備不同技能及對益浩集團各有價值之個別人士均衡組成。

董事會函件

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

馬先生自二零一零年十一月起出任益浩科技董事，亦參與益浩集團市場推廣方面。由中節能委任之董事湯先生為管理層提供有關環保方面之最新資訊。

兩名博士(即李博士及陳博士)負責益浩集團之科技發展。

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

專業執業會計師(即陳先生及蔡先生)負責監察益浩集團賬目及處理會計相關事宜。蔡先生自二零一一年七月起於益浩集團任職。憑藉由益浩集團股東委任相關董事，益浩集團受惠於各股東轉介所得新訂單。

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

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

有關益浩科技專家顧問委員會成員之簡歷請參閱下文。

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

益浩科技董事之簡歷

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

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

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

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

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

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

益浩科技高級管理層之簡歷

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

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

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

益浩科技專家顧問委員會成員之簡歷

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

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

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

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

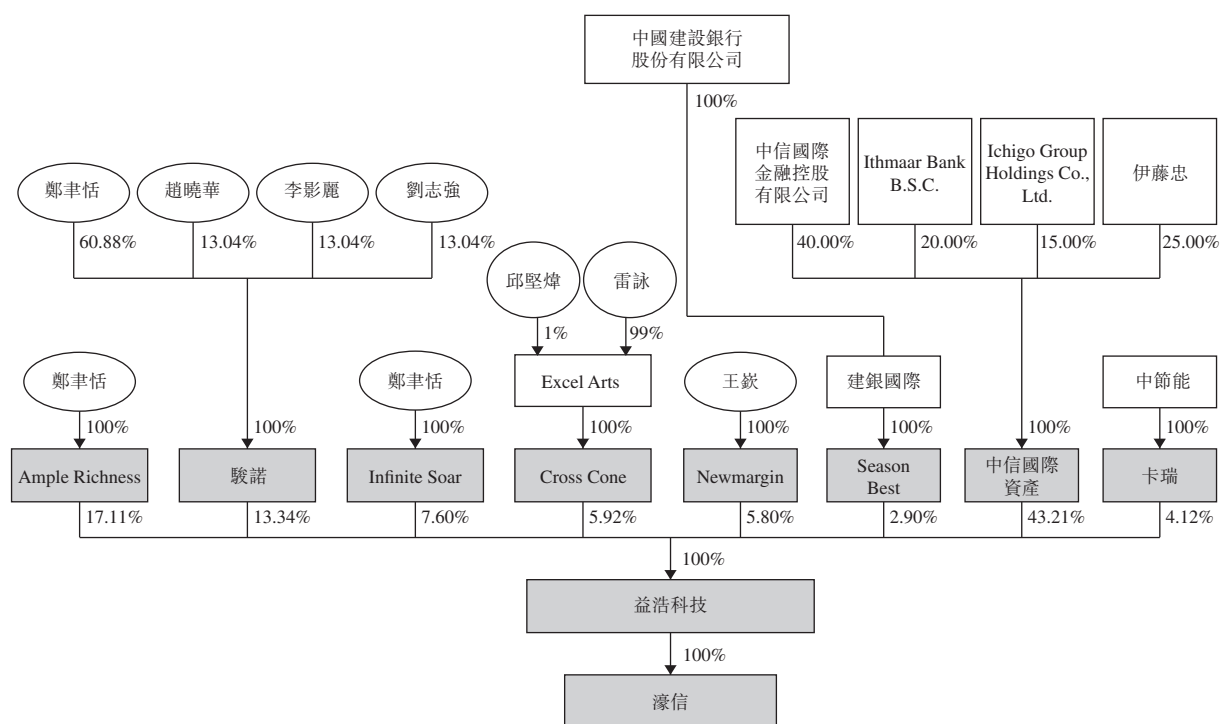
董事會函件

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

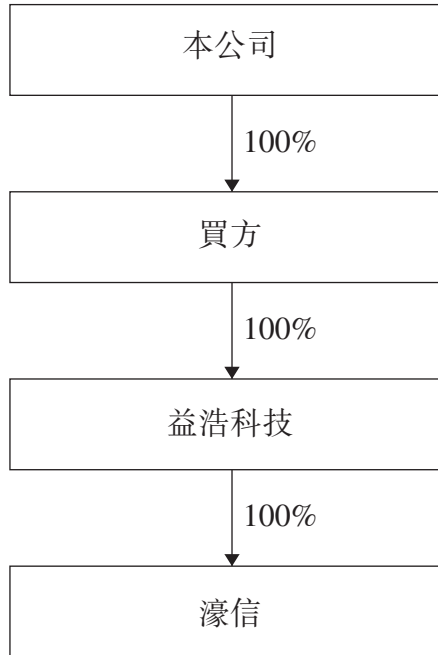
益浩集團之股權架構

益浩集團於(i)最後實際可行日期：及(ii)緊隨完成後之股權架構如下：

(i) 於最後實際可行日期



(ii) 緊隨完成後



有關賣方之資料

據賣方表示，各賣方及其最終股東之背景資料載列如下：

中信國際資產

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

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

於二零一三年七月，根據中信國際資產與益浩集團所簽訂投資協議，倘益浩集團未能達成自二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日止期間(「該期間」)之協定項目目標，益浩集團須向中信國際資產發行新股份以向中信國際資產作出補償。鑒於益浩集團於該期間錄得虧損，中信國際

資產有權認購益浩科技新股份最多約99%。基於此項權利，於二零一三年七月，中信國際資產與創辦人達成協議，向恆浩科技、Grandcom Int'l、RMB Investment、G&W Talent及Superb Market Development(全部實體均由創辦人及其聯繫人士直接或間接擁有)收購其於益浩科技全部股權(即702股股份)。有關收購於二零一三年七月完成，而緊隨有關收購後，中信國際資產持有益浩集團66.4%股權。

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

Ample Richness

Ample Richness Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭聿恬先生全資擁有。Ample Richness為一家投資控股公司。鄭聿恬先生取得國際關係學士學位。彼為中國金融基金之執行董事。彼曾為中銀信託(人民銀行)助理研究員兼副總裁、深圳市旅遊集團副總裁及上海永生數碼有限公司之董事。

駿諾

駿諾有限公司，於香港註冊成立之公司，由鄭聿恬先生、趙曉華女士、李影麗女士及劉志強先生分別擁有約60.88%、13.04%、13.04%及13.04%權益。駿諾為一家投資控股公司。劉志強先生持有北京航空航天大學工商管理學士學位。彼為(i)北京科技風險投資股份有限公司之董事兼總經理；(ii)中國包裝集團有限公司之執行董事；(iii)日本櫻花銀行北京分行首席代表；及(iv)中國光大國際信託投資公司財務及策劃部副總經理。趙曉華女士於北京醫學院幹部管理學畢業。於一九八六年，彼在加州大學攻讀，並畢業於清華大學。彼獲委任為中國金融基金之內部行政主管及總裁助理。李影麗女士曾任國家開發投資公司研究中心副主任，專責研究國家節能發展及環保產業。彼出任中國燃氣控股有限公司顧問，該公司之已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0384)。

Infinite Soar

Infinite Soar Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由鄭聿恬先生全資擁有。

Infinite Soar 為一家投資控股公司。

Cross Cone

Cross Cone Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由於英屬處女群島註冊成立之Excel Arts Limited全資擁有，Excel Arts Limited由邱堅煒先生及雷詠女士（「雷女士」）分別擁有1%及約99%權益。雷女士，47歲，於一九八九年取得南加州大學理學會計學士學位。雷女士為香港會計師公會會員。雷女士最初於一九九零年至一九九一年出任安永會計師事務所稅務會計師，後於一九九一年至一九九五年出任羅兵咸永道會計師事務所審計會計師。雷女士其後於一九九五年至一九九九年出任香港期貨交易所有限公司合規經理。雷女士後於一九九九年至二零零一年加入強制性公積金計劃管理局，出任監理經理。雷女士為MPR HK Limited之唯一擁有人，該公司為香港教育發展製作多媒體印刷刊物。

Newmargin

Newmargin Partners Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由王嶽先生全資擁有。Newmargin為投資控股公司。該公司之中國聯營公司為上海永宣。上海永宣為具領導地位之中國創業基金。

卡瑞

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

Season Best

Season Best Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為建銀國際資產管理有限公司（「建銀國際」）之全資附屬公司。Season Best為投資控股公司。建銀國際擁有之投資包括但不限於中國及香港首次公開招股前項目以及於多家香港上市公司之投資。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方連同彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。根據賣方所提供資料，鄭聿恬先生亦對Ample Richness、駿諾及Infinite Soar擁有法定控制權。於完成後，中信國際資產及鄭聿恬先生之公司(即Ample Richness、駿諾及Infinite Soar)將就其於本公司之投票權一致行動。其他賣方僅為財務投資者，彼等概不就其於本公司之投票權一致行動。

進行收購事項之原因及益處

本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前溢利淨額約13,100,000港元，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損淨額約88,900,000港元。由於本集團之財務表現未如理想，本集團管理層繼續不時檢討其現有業務，並致力改善其業務營運及財務狀況。本集團之業務策略為積極物色具潛力投資機會，以提升股東價值。董事認為，本集團不時物色適當投資機會以多元化發展其現有業務組合擴大收入來源為有利之舉。

益浩集團之競爭優勢

根據益浩集團所提供資料及所作聲明，董事認為益浩集團具備下列獨特競爭優勢：

(i) 益浩集團已取得UPPC系統技術之專利註冊；

益浩集團擁有之專利授予益浩集團於中國應用UPPC系統之獨家權利，透過減少依賴外界夥伴提供技術及有關成本，為其業務帶來競爭優勢。

(ii) 益浩集團自設研發團隊；

益浩集團之研究及開發團隊(「研發團隊」)以市場上可獲最新技術協助益浩集團提升其業務及精簡過程。自設研發團隊令益浩集團得以於節能解決方案出現問題時立即加以糾正及改善，並持續尋求改進現時技術。

(iii) 益浩集團已成功引入多名策略投資者，彼等或於中國節能業務及發展方面具影響力，或與中國主要商業實體有密切連繫

策略投資者提供業內相關業務聯繫，有利益浩集團之業務及未來發展。鑒於益浩集團之節能解決方案及EMC之合作對象為工商業大廈，故本公司相信，與中國有關實體保持聯繫有助益浩集團向中國目標客戶推銷其服務及解決方案。

(iv) 透過EMC分享節能效益(為益浩集團其中一項主要收益模式)，益浩集團可按預設百分比，於約為五年或以上年期內分佔客戶採用UPPC系統後所節省電力開支，從而為益浩集團提供穩定的經常性現金流量

經常性穩定現金流入對益浩集團增長及長遠發展相當重要。本公司相信，益浩集團之收入模式(特別是於客戶採納UPPC系統時分期向客戶收費之EMC)帶來穩定現金流，對益浩集團之持續發展作出貢獻。

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

行業前景向好及政府支持

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

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

董事會函件

董事亦注意到，中國政府近期頒佈支持及推動節能產業之政策，特別是：

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

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

往績記錄及盈利能力

董事注意到，益浩集團截至二零一二年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一三年十月三十一日止十個月一直錄得虧損。董事從賣方方面得悉，相關期間錄得虧損主要由於：(i)固定經常費用龐大；及(ii)益浩集團採納EMC模式。EMC為資本密集模式，據此，EMC供應商須先行承擔整個項目成本，方能於合約較後階段取收回報，以致限制益浩集團早期業務發展可用資源。

基於EMC模式之資本密集性質，益浩集團可用資源乃其業務發展之主要動力。根據益浩集團管理層提供之資料，主要固定經常項目其中包括以下各項：

- (i) 銷售及市場推廣；
- (ii) 項目實施；
- (iii) 研發；及
- (iv) 企業經常費用。

董事會函件

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

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

本公司預期益浩集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度將不會貢獻任何重大溢利。然而，隨著得到本公司提供之新營運資金，預期益浩集團將有足夠資金從事額外項目，並因而提升其盈利能力。根據賣方所提供資料，本公司注意到，倘按照現有模式營運，預期益浩集團需要約200,000,000港元營運資金，以支持其於未來24個月推行營運計劃，本公司核數師評估經擴大集團是否有充足營運資金時已計及有關需求。益浩集團未來24個月之營運計劃包括下列業務計劃：

- 透過招聘銷售人員加強益浩集團之團隊，藉以擴闊銷售覆蓋範圍。益浩集團亦計劃增聘工程師，以進一步改良UPPC系統並開發相關產品，從而改善產品組合；
- 憑藉策略夥伴之資源接洽新客戶，並向策略夥伴擁有或管理之樓宇提供UPPC系統，藉以改善銷售渠道；
- 透過與客戶持續溝通，度身訂造切合彼等現有樓宇或新樓宇需要之UPPC系統解決方案；
- 加強益浩集團於華東之市場地位，並開展市場計劃，包括參與科技研討會及展覽以及擴充銷售辦公室，以探索華南市場；及
- 透過內部研發改善UPPC系統之功能及效益，並物色其他節能產品商機。

於二十四個月內向益浩集團分配營運資金200,000,000港元包括於首十二個月期間分配約170,000,000港元，並於第二個十二個月期間分配約30,000,000港元。

董事經審慎周詳考慮後認為，倘並無不可預見情況，經擴大集團將有充足營運資金應付自最後實際可行日期起未來十二個月之需求。

董事會函件

儘管有關集資活動對確保經擴大集團於自最後實際可行日期起未來十二個月有充足營運資金而言並非必要，本公司計劃就進一步資金需求於二零一四年進行集資活動，有關需求來自包括但不限於本集團之未來投資及假設收購事項完成時經擴大集團進一步業務營運。此外，本公司及益浩集團互相瞭解，益浩集團業務發展所需進一步資金之集資計劃已計入本公司未來二十四個月營運計劃之一部分。益浩集團亦可根據可動用資金決定是否承接新項目。

本公司已不時物色可能集資機會。所物色有關可能集資機會包括銀行貸款及其他借款、進一步物色潛在投資者及／或其他可能集資活動。本公司亦不時探討其他權益或債務融資方案，包括但不限於配售股份及／或本公司之可換股證券，並一直就完成後可能需進行之集資活動與配售代理及證券行聯繫，於最後實際可行日期，並無就任何可能集資活動協定任何實質詳情及安排。

進行收購事項考慮之其他因素

董事在制定其意見時，亦已考慮以下各項：

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

董事會函件

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

本集團現有業務之計劃及意向以及董事會成員

於最後實際可行日期，本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。本集團擬繼續進行其現有主要業務，且目前無意重新調配其餘下資產。本集團將繼續發展該項業務，同時致力加強其整體財務狀況及專注進行財務投資。因此，收購事項僅將為本集團引入額外業務範疇，同時本集團將繼續維持其現有業務。預期本集團屆時將專注從事其兩項主要業務，並投放資源於該等主要業務，即(i)財務投資及提供貸款融資業務；及(ii)為樓宇提供能源監控及節能解決方案業務，以減低耗能以及提高中央空調系統之整體能源效益。進軍另一業務領域將讓本公司得以分散本集團收益來源。

短期而言，本公司認為，中國節能業發展之主要動力，包括中國政府有關推廣節能業之國家政策及相關之資助計劃，將有助益浩集團擴大客戶基礎並建立廣泛工商業大廈網絡，為益浩集團提供之節能解決方案創造需求。基於以上因素加上益浩集團參與之策略夥伴關係及合作協議，本公司對新項目數目之預期增長抱持正面態度。

長遠而言，本公司計劃適時向益浩集團管理團隊委派管理人員，或與益浩集團高級管理層訂立服務合約，以確保益浩集團持續發展及業務增長。除現有之策略夥伴協議及合作協議外，本公司將繼續探求擴大益浩集團之商機及可能性。就益浩集團旗下業務營運之資金商機及可能性，本集團將不時檢討額外資金需求，並適時制訂計劃為益浩集團旗下業務籌集足夠資金。

董事會函件

本公司現有管理層仍將負責本集團執行及行政過程策略規劃及決策。就過往收購事項及收購事項磋商時，董事會得以瞭解節能產業，並得悉益浩集團過去數年所推動及從事技術，同時可評估益浩集團之潛在投資。於益浩集團之投資之最新回顧亦包括觀察及監察其業務發展及透過技術回顧報告了解技術。因此，本公司認為，其管理層擁有有關益浩集團業務及所在行業之一定知識及經驗，有助其日後管理經擴大集團項下業務。儘管預期將會留聘益浩集團現有業務營運管理層，以便借助彼等之專業知識及技能持續發展業務，本公司亦擬就籌備收購事項招攬新員工。此外，本公司謹此強調，本公司將影響及監督益浩集團之整體管理、業務計劃及發展方向。益浩集團重大事項之最終決定權仍然歸於本公司。益浩集團管理層詳情請參閱「益浩集團董事、高級管理層及專家顧問委員會」一節。

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

買賣協議並無賦予賣方任何權利於完成後提名任何董事加入董事會。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無賣方擬提名任何董事加入董事會。本公司將考慮於收購事項完成後在有需要及適當時，向益浩集團董事會提名本公司董事及／或高級管理層，以確保控制益浩集團。收購事項完成後，本公司亦計劃就區別主要職責制訂清晰指引，例如，益浩集團整體業務方針之管理層決定、益浩集團財務及人事策略之最終決定須待本公司批准，而日常營運及有關益浩集團專利技術之技術問題將由益浩集團現有管理層管理，以充分控制並確保益浩集團現有管理層之效率。本公司亦計劃於適當或有需要時尋求外界專業人士意見，以提升本公司管理益浩集團之整體效率及效益。

經擴大集團之財務及經營前景

鑒於上文所述本集團擬繼續營運現有主要業務，本集團將繼續營運其投資控股、財務投資及提供貸款融資業務，並加強其整體財務狀況，同時發展因收購事項所獲其他業務，以擴闊本集團收益來源。

就益浩集團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，以迎合工商行業需要，並將其銷售及營運涵蓋之地理範圍擴展至中國及海外。作為經擴大集團之一部分，益浩集團之業務模式將於下文所載業務計劃執行後全面發展。

本集團認為，收購事項可讓本集團加強其整體財務狀況，並對來自收購事項之商機所帶來經營前景抱持樂觀態度。本公司亦相信，憑藉與管理層及益浩集團之現有策略夥伴之間持續的夥伴關係，以及益浩集團所累積市場及業內經驗，節能解決方案業務將繼續得以改善，並為本集團整體表現帶來正面影響。本集團亦將不時開拓其他投資機會，以多元化發展其業務組合。

業務計劃

益浩集團之UPPC系統適用中國及海外市場之不同商業及工業行業，包括但不限於半導體、醫藥、鋼材、汽車、酒店、購物中心、辦公室及政府建築。於最後實際可行日期，益浩集團目前合共有(i) 39份已簽訂且具法律約束力之合約，包括26份EMC及13份賣斷合約，預期合約年期介乎3.5至10年；(ii) 34份預計於現時至二零一四年上半年前後簽訂之合約²，包括27份EMC及7份賣斷合約，預計合約年期介乎5至8年，及；(iii) 88項審閱及磋商中潛在項目，包括63份EMC及25份賣斷合約，預期合約年期介乎5至8年。大部分已簽訂合約乃與知名綜合企業或物業發展商訂立，於最後實際可行日期，當中9家公司於聯交所上市。

根據賣方所提供資料，益浩集團已於過往幾年完成多項新項目。於過往收購事項期間，益浩集團已完成3項項目，而迄今已完成19項項目。預期益浩集團將於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度參與約90項新項目。

² 儘管益浩集團認為該等合約有望根據計劃訂立，然而，訂立該等合約須獲交易對方同意，益浩集團無法控制，故本公司不能保證將會訂立各份合約。

董事會函件

董事認為，於營運初期，益浩集團應更專注於EMC銷售以擴大市場份額。於不久將來，當UPPC系統及技術更成熟且客戶更熟悉UPPC系統時，益浩集團管理層預期賣斷銷售之需求及數目將逐步增加。

完成後首數年內，益浩集團將專注於一線城市(例如北京及上海)擴展業務，該等城市之人口以及工商大廈之能源消耗水平相對高於二三線城市。就地理位置而言，目前於華東、華南、華西及華北分別進行11項、3項、2項及3項項目。益浩集團管理層預期，於二零二一年，總收益約30%、30%、10%、20%及10%將來自華東、華南、華西及華北以及海外市場。

就本通函而言，

華東包括上海、浙江、江蘇、山東及安徽省；

華南包括廣東、福建、江西、湖南及海南省；

華北包括北京、天津、河南、河北、遼寧省及內蒙古；

華西包括四川、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。

同時，董事及益浩集團管理層認為，現有市場相對分散，而益浩集團之市場份額不大。然而，預期節能及社會責任意識提高將繼續為UPPC改良系統帶來龐大商機。

益浩集團管理層預期，上述發展計劃將透過在地理方面擴展現有業務及縱向滲透主要客戶及企業客戶所在多個行業分部而達成。為配合未來業務增長，益浩集團預期將增聘僱員。預測益浩集團於各個年度之僱員總人數如下：

	二零一四年	二零一七年	二零二零年	二零二三年	複合 年增長率
銷售人員	20	40	80	140	24.1%
工程師	44	57	103	170	16.2%

持續研發計劃及市場推廣計劃將支持成功執行上述發展計劃。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，有關詳情於上文「有關益浩集團之資料」一節披露。

為提升對益浩集團及UPPC系統知名度，益浩集團將推廣及策劃與政府、業界及傳媒互動的全面市場推廣計劃。

市場及競爭

益浩集團為冷凍裝置管理優化市場之服務供應商，其目標客戶包括安裝中央空調系統之商廈、工廈及公共設施／表演場地。益浩集團亦特別關注若干行業(包括半導體、汽車及化學纖維製造商)，該等行業因其製造過程及嚴格之產品標準而對空調有高度需求。

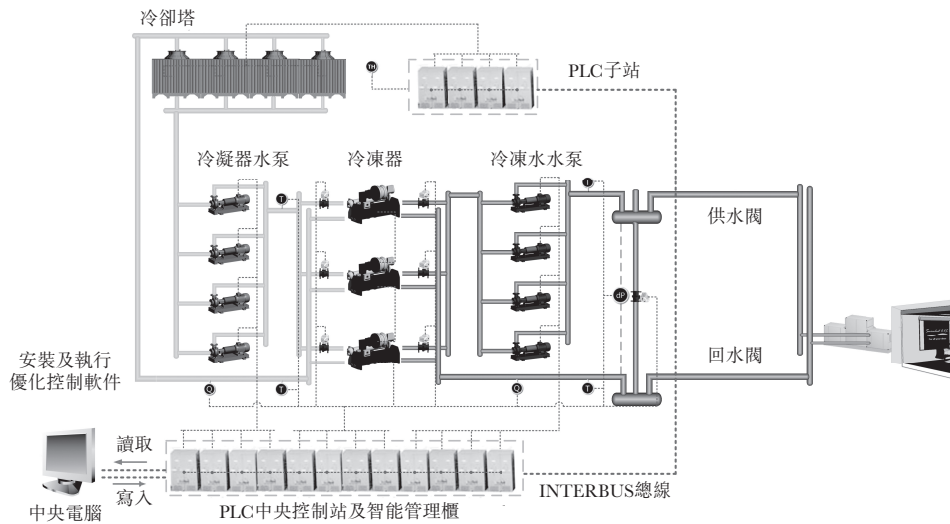
根據Ipsos Business Consulting所提供資料，市場內多家主要供應商包括深圳達寶智慧股份有限公司，Guizhou Haitong Huacheng Co., Ltd.、Shenzhen Coolead Industry Co., Ltd.及清華同方股份有限公司。由於有關空調系統的節能服務對市場而言相對較新，據本公司所深知，目前尚未有任何就此特定範疇進行相關中國市場份額之行業研究。

優勢、策略及未來計劃

UPPC系統可有效節能，被視為於冷凍裝置優化市場上具有高度競爭力。該系統具備之若干獨特功能令其在技術上及競爭上具有優勢，而UPPC系統較國內其他節能系統先進。特別是目前市場上大部分以軟件為基礎之節能解決方案純粹著眼於降低空調系統中某一組件之能源消耗水平，故每次只能控制某一特定組件。此類軟件之弊病為儘管能降低某一特定組件之能源消耗量，但同時增加系統中其他組件之負荷。缺乏協調功能增加整套系統之整體能源消耗量，造成浪費能源。缺乏協調功能亦可能令該等節能技術之節能效下降。其他以軟件為基礎之節能解決方案透過減低輸出水平達致節能效果，但卻限制空調系統之效益，令空調系統無法達致預設溫度。硬件節能解決方案通常涉及更新空調系統中之陳舊組件。該等新組件在設計上具備經改良之節能技術，故能有效減低能源消耗量。然而，更換組件所需成本不菲。

UPPC系統為一套以軟件為基礎之節能解決方案，透過分析空調系統內每項組件之實時運行數據計算出各項組件之最佳輸出值，從而達致節能目標。UPPC系統在設計上加入實時自動優化負荷技術，而大部分其他技術僅按既定時間間隔更新特定指令。透過EMC安排，業主毋須承擔購置新組件之成本，同時不會阻礙空調系統全面發揮效能。UPPC系統為一套以模型為本之操控系統，備有專利之優化運算功能，可裝置軟件分析冷凍裝置之實時運行數據，以得出最佳之操控解決方案。遙控及調節功能可減少冷凍裝置現場所需人手。UPPC系統之介面專為個別冷凍裝置設計，而軟件對應視窗等主流操作系統。UPPC系統為市場上獨特節能解決方案，性能較其他以硬件或軟件為基礎之節能解決方案優勝。

UPPC控制機制



- 透過作為UPPC系統「大腦」之工業可編程式邏輯控制器(「PLC」)及優化演算系統，統一控制中央空調系統
- 溫度及壓力感應器安裝於系統之重要位置，以實時監控各部件運作(例如冷卻塔及水泵之溫度)
- 分析該等數據後，主機電腦實時計算並釐定主要環節所須壓力及溫度之最佳水平

董事會函件

- PLC為用於自動化電機程序之數位電腦，主機電腦通過PLC調整各設備之負荷，並指示執行器改變液體流速
- 可變頻率驅動器(「VFD」)乃用於控制水泵及冷凍器以優化局部負荷。VFD為一種可調節速度驅動器，乃用於電機驅動器控制系統，以透過改變發動機之輸入頻率及電壓控制空調發動機之速度及轉矩。VFD乃用於UPPC系統，以控制液體流速，確保整體消耗電力僅足夠將壓力及溫度維持於最適水平。

硬件



VFD



PLC



感應器

UPPC系統目前為益浩集團之主要產品。據賣方表示，益浩集團管理層日後將透過內部研發、收購或與業內其他參與者合夥尋求其他節能商機，例如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、系統穩定性及錯誤偵測系統及其他類似節能產品。該等計劃仍處於初期探索階段。本公司及益浩集團管理層將繼續為益浩集團物色潛在擴展業務機會。

就益浩集團之產品及科技而言，本公司已自益浩集團管理層所提供業務計劃了解其業務項下所提供節能解決方案，包括所涉及軟件及硬件、其專利技術與市場上其他解決方案之比較，並已參考UPPC系統之技術回顧報告。

益浩集團之策略股東(包括中國中信集團、中節能、建銀國際及Shanghai NewMargin Ventures)均為實力雄厚之公司，具有廣泛業務網絡，可為益浩集團提供(特別是在銷售及營銷方面)進一步業務支援。益浩集團管理層相信，有關支援足以令益浩集團在市場上與同業競爭時享有絕對優勢。

益浩集團擁有強大客戶基礎，其現有客戶包括不同界別之跨國及國內組織。此外，多名益浩集團現有客戶(例如該等物業發展商、物業管理公司及連鎖酒店)均有多個適合安裝UPPC系統之項目地點。益浩集團相信，與其現有客戶重覆

董事會函件

進行業務交易乃其核心市場策略。再者，誠如上文所述，益浩集團管理層相信，一經與其現有客戶建立緊密業務關係，益浩集團成功向彼等推介相關節能產品之機會將會大增。

供應商、原材料及存貨

UPPC系統所用硬件包括主機電腦、工業可編程式邏輯控制器(PLC)、控制台、各種感應器及驅動器。益浩集團向標準設備供應商(就感應器及驅動器等標準零件)及獨立原設備製造商(OEM)採購硬件零件，然後委聘合資格分包商組裝各硬件零件並根據安裝計劃將有關零件連接至各冷凍裝置部件，再將其自行研發之軟件與硬件零件結合後始交付UPPC系統。

除開發軟件外，益浩集團並無參與實際之生產工序，故毋須採購原材料。

益浩集團之存貨要求偏低，乃由於其硬件零件一般視乎個別項目需要訂購，僅保存特定硬件零件作保養用途。

本公司已就益浩集團之供應商徵求獨立專業人士意見，包括本公司核數師及估值師，並審閱益浩集團與其供應商所簽訂合約及協議，以了解業務之開支及成本。

展望未來，預期益浩集團將於項目所在地區／城市採購更大部分硬件，以減低運輸成本。

益浩集團就UPPC系統各主要零件存置一份合資格供應商清單。益浩集團管理層認為，由於有可替代供應商，故並無依賴主要供應商之問題。益浩集團與合資格供應商密切溝通。此外，有關零件於市場上普遍應用，益浩集團相信零件供應穩定。

董事會函件

下表概述於所示期間向主要供應商之採購及所錄得銷售成本。所有供應商均位於華東地區。

	業務性質	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (千港元) (本集團 銷售百分比)	由二零一二年 四月一日起至 十二月三十一日 止期間 (千港元) (本集團 銷售百分比)	截至 二零一三年 十月三十一日 止期間 (千港元) (本集團 銷售百分比)
供應商A	OEM	6,823 (28.6%)		
供應商B	OEM	5,658 (23.7%)		
供應商C	分包商	1,687 (7.1%)	953 (8.5%)	
供應商D	分包商	1,484 (6.2%)	1,342 (12.0%)	1,360 (20.4%)
供應商E	OEM	1,189 (5.0%)		
供應商F	OEM		625 (5.6%)	
供應商G	分包商		622 (5.6%)	
供應商H	OEM		1,853 (16.5%)	1,263 (19.0%)
供應商I	分包商			947 (14.2%)
供應商J	OEM			802 (12.0%)
供應商K	OEM			1,128 (16.9%)

生產、品質監控、產品及服務、定價分析

益浩集團參與開發軟件。其並無從事生產活動，並向供應商購買大部分硬件，並向分包商外判大部分建設工程。

每個項目均獲指派一名項目經理，負責在內部技術團隊支援下密切監察來自供應商之硬件品質以及安裝過程各階段。

為確保獲得高品質硬件零件，於選擇標準設備供應商及OEM時，益浩集團執行有系統及詳細之供應商甄選過程，當中考慮到產能、技術及設備先進情況、售後服務及保養服務所覆蓋地理範圍。

在為UPPC系統選用合適組件上，益浩集團之研發部門對不同品牌之各類組件進行測試。研發團隊定期進行測試及篩選。

就OEM品質控制而言，益浩集團備有多項措施確保產品質素及性能穩定，包括於生產過程中與OEM緊密溝通、全面檢查製成品及對各OEM進行年度評估。就分包商而言，益浩集團主要與中國內地對機械組裝方面具有豐富經驗及廣泛知識之企業合作。

益浩集團之主要產品為UPPC系統。UPPC系統為兼備硬件及軟件之組合。軟件為運算程式，作為系統之「大腦」，分析冷凍裝置之運行數據、計算出最適當之控制解決方案(盡可能提升效益並減少能源使用量)並據此發出控制指令。硬件則連接至個別冷凍裝置部件，負責收集運行數據並傳送至軟件處理，以及負責執行軟件發出之控制指令。硬件及軟件互相協調冷凍裝置之表現以達到最佳及節能效果。

於項目評估階段，益浩集團以個別項目基準估計各項目之節能比率及建設成本，並於計及合約年期、節能分享比例及目標毛利後釐定價格。一般而言，益浩集團維持EMC項目之平均毛利於介乎50%至60%水平。

就賣斷項目而言，相對於EMC合約，買方於項目完成時支付一筆過款項，將就估計節能效益獲提供一次性折扣。折扣率乃根據商業磋商而釐定。

收益及成本分析

益浩集團主要按EMC模式向客戶提供其UPPC系統，惟亦會進行賣斷銷售。根據EMC模式，益浩集團向客戶提供其UPPC系統及節能服務，而客戶則同意讓益浩集團按預設百分比分享於EMC合約年期內所節省之能源作為回報。益浩集團亦透過賣斷銷售提供UPPC系統，形式為向一名客戶銷售UPPC系統以換取一筆過付款，付款金額視乎項目之規模而定。

項目乃按預測每年節能效益範圍而分類。實際上，各項目之定價及估計成本乃根據項目規模及要求個別釐定。由於益浩集團向賣方採購大部分硬件並向分包商外判大部分建設工程，項目之勞工及項目管理成本不會因規模不同而有重大差別。項目規模不同之主要分別乃硬件之成本，有關成本取決於各項目之複雜程度及規模。

益浩集團項目之平均毛利率介乎50%至60%，實際價格則取決於估計節能量及合約條款。已售貨品成本主要包括硬件(包括主機電腦、工業可編程式邏

輯控制器、控制台、各種感應器及驅動器)成本及安裝成本。已售貨品成本其中約65%來自硬件成本，約35%則主要來自工程及安裝成本。

資本需求

根據賣方所提供資料，倘按現時模式經營，益浩集團將需要營運資金約200,000,000港元以展開其於未來24個月之營運計劃，本公司核數師評估經擴大集團未來十二個月是否有充足營運資金時已計及有關需求。於二十四個月內向益浩集團分配營運資金200,000,000港元包括於首十二個月期間分配約170,000,000港元，並於第二個十二個月期間分配約30,000,000港元。據賣方表示，評估營運資金為200,000,000港元乃以下列各項為準：(1)將於二零一四年及二零一五年參與之項目數目；(2)EMC項目之預計合約年期平均為六年；(3) EMC合約首三年之估計攤分比率為85%，而繼後三年則為60%；及(4)項目之應收賬款估計平均信貸期為兩個月。本公司擬以本集團內部資源提供所需營運資金，而據本公司及賣方了解，倘於完成後本集團需要任何額外資金支持益浩集團之營運，則本集團可以股權及債務融資方式尋求不同集資方法，包括但不限於配售本公司股份及／或可換股證券。就於完成時可能需要進行集資活動，本公司一直不時與配售代理及證券行聯繫。然而，有關潛在集資需要可能性之有關討論僅屬初步，於最後實際可行日期，概無訂立協議或條款。

由於大部分安裝工作會外判，而將聘用之銷售及項目管理人員以及工程師僅需要標準辦公室傢俬及電腦，故預期益浩集團擴展計劃所需資金投資金額有限。益浩集團未來十二個月之資本開支總額(不包括EMC項目之建築成本)預期將少於人民幣1,500,000元，此乃根據新聘人員之預計人數及資本開支之過往金額而估計。有關資金支出總額已計入益浩集團未來二十四個月所需之營運資金200,000,000港元內。目前，益浩集團管理層概無其他未來投資計劃。

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團隊由13名員工組成，負責透過市場推廣活動宣傳益浩集團及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

之市場份額為重點營銷策略，預期中國銷售辦公室之銷售人員人數於二零一四年年底前將增至20名銷售人員。

益浩集團將繼續因應未來業務增長增加其銷售團隊人數，並於一線城市增設銷售辦公室。

益浩集團同時使用直接及間接銷售渠道，而其銷售方針迎合客戶關注節能技術可行性及執行UPPC系統之商業優勢。益浩集團就項目採購及公司推廣採取全方位策略。主要銷售及營銷渠道包括銷售工程師之個人脈絡、高級管理層之個人脈絡、策略夥伴及股東轉介、現有客戶轉介、來自現有客戶之重覆交易、參與投標以及展覽及工業聯盟等其他公眾渠道。

客戶

益浩集團有強大客戶基礎，其現有客戶包括不同界別之著名跨國及國內組織，包括物業發展商、物業管理公司、酒店經營公司、政府部門及各類製造商。該等客戶多為各自行業之領導者，以要求嚴格見稱。於最後實際可行日期，其中9名客戶為於聯交所上市之公司。

就益浩集團之客戶而言，本公司已審閱益浩集團所提供業務計劃、已簽訂、將簽訂及正磋商項目之清單，連同自益浩集團管理層取得之有關協議摘錄。本公司亦與益浩集團管理層溝通，以了解其業務之客戶基礎。

就地理位置而言，益浩集團之目標客戶並無特定地域分佈。然而，基於以下原因，益浩集團在不久將來將專注於華東及華南地區：

- 益浩集團位於上海(華東)，其已於當地設立完善技術團隊及網絡；及
- 華南情況與華東相似，為中國已發展完善地區。當地潛在客戶數目(即工業式工廠及商業購物中心)頗大。另外，由於華南氣候相對溫暖潮濕，當地冷凍裝置一般規模較大，使用率亦較高，為UPPC系統之理想應用對象。

董事會函件

下表概述於所示期間來自益浩集團主要客戶之收益：

客戶	位置	業務性質	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (千港元) (本集團 銷售百分比)	由二零一二年 四月一日起至 十二月三十一日 止期間 (千港元) (本集團 銷售百分比)	截至 二零一三年 十月三十日 止期間 (千港元) (本集團 銷售百分比)
客戶A	華東	製造半導體	7,474 (25.1%)		
客戶B	華東	製造汽車	20,030 (67.5%)	2,849 (14.4%)	
客戶C	華東	製造半導體		6,624 (33.4%)	
客戶D	華南	製造汽車		3,017 (15.2%)	
客戶E	華東	商業物業			4,546 (24.6%)
客戶F	華東	酒店			2,643 (14.3%)
客戶G	華西	商業物業			1,837 (10.2%)
客戶H	華南	製造電子零件			2,760 (14.9%)

由於(i)現有客戶及目標客戶經營不同行業；(ii)客戶位於中國不同城市；及(iii)現正磋商項目來自眾多新客戶且並不限於現有客戶，故概無依重主要客戶之問題。

研發工作

截至最後實際可行日期，益浩集團設有由12名工程師組成之研發團隊，全體成員均已完成高等教育，平均具備五年業界經驗。研發小組負責研究以最新節能技術優化空調系統，並為客戶開發最合適解決方案及應用UPPC系統。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系統開發新運算法及擴展其他樓宇節能解決方案範疇。

董事會函件

益浩集團預期每年將其收益總額約1.5%撥作研發用途。益浩集團計劃增聘4名研發人員以加強其研發能力，並於二零一四年年底前將團隊人數增至16名。

研發部門負責升級現有系統、開發新產品及對項目執行過程提供意見並參與其中。此外，研發部門亦測試及比較不同品牌之零件、決定產品規格、零件需求及各零件之優先選用品牌。

牌照及許可證

益浩集團參與提供UPPC節能服務，不會造成任何環境污染，故毋須就遵守環保規定額外申領批准或許可證，且無任何涉及環保之適用法律或監管風險。據益浩集團管理層表示，益浩集團擁有其營運所需之一切牌照及許可證。

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／虧損

截至二零一三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88,900,000港元及91,100,000港元。誠如本通函附錄四所載，假設完成日期為二零一三年一月一日，經擴大集團於截至二零一三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345,100,000港元，而截至二零一三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330,000,000港元。

資產及負債

誠如本通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考財務資料所示，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2,489,800,000港元及約1,180,200,000港元，而本集團於收購事項前在二零一三年十二月三十一日之資產總值及負債總額則分別約為397,900,000港元及約74,600,000港元，相當於資產總值及負債總額分別增加約2,091,900,000港元及約1,105,600,000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

董事會函件

大集團之商譽價值可能就無形資產及商譽(誠如經擴大集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表所示,其假設公平值分別約為823,172,000港元及1,209,054,000港元)出現減值。

董事將參考以與未來財務報表相同之主要假設及估值方法編製之獨立估值報告,檢討經擴大集團之商譽減值。董事須全權負責確保本公司現正採納及將繼續採納貫徹一致之會計政策,並確保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未來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貫徹一致之會計政策及主要假設。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年四月三十日(星期三)上午十一時三十分於香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店LG 2樓舉行股東特別大會,以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易,包括買賣銷售股份、配發及發行代價股份及兌換股份及發行可換股債券,授出特別授權以配發及發行代價股份及兌換股份。召開股東特別大會之通告載於本通函第248至250頁。隨本通函亦附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

根據上市規則第13.39(4)條,股東大會上所有股東表決須以按股數投票方式進行,除非主席真誠決定准許一項僅與程序或行政事項有關之決議案以舉手投票方式表決。本公司將按上市規則第13.39(5)條所規定方式公佈投票結果。

無論閣下能否親身出席股東特別大會及/或於會上投票,務請將隨附之代表委任表格按照其上印備之指示填妥,並於可能情況下盡早交回本公司之註冊辦事處,地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室,惟於任何情況下,該表格須於舉行股東特別大會或其任何續會之指定時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後,仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事、股東或其聯繫人士於買賣協議及其項下擬進行之交易(包括買賣銷售股份、配發及發行代價股份及兌換股份及發行可換股債券，授出特別授權以配發及發行代價股份及兌換股份)擁有與其他股東不同之重大權益，亦概無股東須就於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。

推薦建議

董事認為，收購事項之條款屬公平合理，符合本公司及股東整體利益，且符合股東利益，因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，包括買賣銷售股份、配發及發行代價股份及兌換股份及發行可換股債券，以及授出特別授權以配發及發行代價股份及兌換股份。

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五至六之估值報告及溢利預測報告。

此 致

列位股東 台照
及列位本公司尚未兌換
可換股證券持有人 參照

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
蘇遠進
謹啟

二零一四年四月十一日

行業概覽

本節載有自官方政府刊物及業內來源以及本公司委聘獨立第三方 Ipsos Hong Kong Limited 編製之報告得出之若干資料。

董事謹此指出，本通函載有摘錄自 Ipsos Hong Kong Limited 之 Ipsos Business Consulting 部門所編製報告之資料，有關資料反映對市況之估計，乃基於彼等有系統及有信譽之獨立調查方法得出。該報告所涉及資料及意見乃摘錄自客觀一手／二手市場研究，並經 Ipsos Business Consulting 行業專家覆檢。該報告乃以客觀角度編製，並不包括任何主觀資料或 Ipsos Business Consulting 之意見。

Ipsos Hong Kong Limited 為 Ipsos SA (「Ipsos」) 之附屬公司。Ipsos 於一九七五年在法國巴黎成立，於一九九九年於紐約泛歐交易所巴黎上市，並於二零一一年十月收購 Synovate Ltd.，其後成為全球第三大研究公司，於全球 85 個國家聘有約 16,000 名人員。Ipsos 進行市場概覽、市場規模、佔比及分部分析、分佈及價值分析、競爭對手消息及企業情報方面的研究。

引言

益浩科技為於香港註冊成立之公司，其主要資產為於濠信之全部股權。據賣方指出，濠信向商廈、工廈、商場、醫院及公共設施提供能源監控及節能解決方案以減少能源消耗，以及透過其專利 UPPC 系統及其他配件提升中央空調系統之整體能源效益。濠信本身擁有研發能力，已基於 UPPC 系統開發技術，以擴大其節能解決方案之範疇及應用層面。

UPPC 系統為一種節能解決方案，乃為優化樓宇所安裝冷凍裝置之能源效益而設計。典型冷卻裝置由冷水機、冷凍水泵、冷卻水泵及冷凍塔組成。UPPC 系統結合硬體及軟體，作為該等冷卻裝置部件之大腦協調部件之表現，最終達致節能效果。其對整個冷卻裝置而非有關裝置其中一個部件進行優化。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。

中國空調冷凍裝置節能市場之概覽

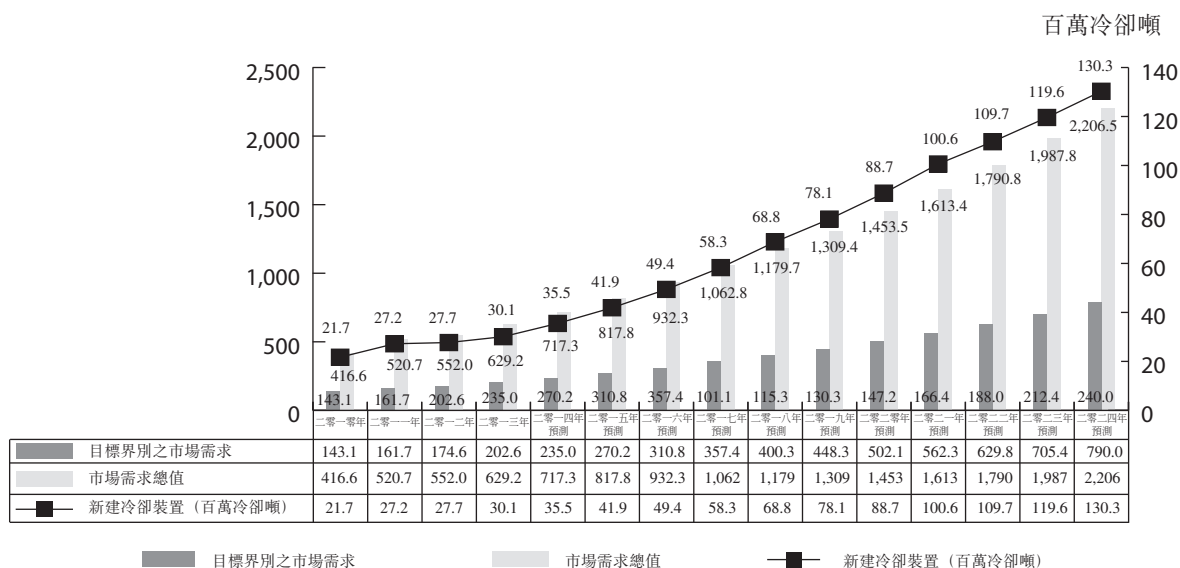
根據 Ipsos Hong Kong Limited 所編製行業報告(「Ipsos 報告」)，估計中國之國產冷卻裝置 EMC 市場之市場需求將於二零一四年至二零二四年間持續增長。於二零一三年，市場需求總值約為人民幣 6,292 億元，較二零一零年約人民幣 4,166 億

行業概覽

元增加約51%。有關增長乃由於中國政府政策所致，而節能意識提高以及可持續發展動力亦為推動節能市場發展之正面助力。因此，多種業務正開始部署節能解決方案，以解決多項廣泛環境問題。

根據Ipsos報告，預期中國之國產冷卻裝置EMC市場需求將於二零一零年至二零二四年期間將維持約12.6%之複合年度增長率（「複合年度增長率」）。預期於二零一零年至二零二四年間，於中國目標界別（包括辦公室大樓、汽車製造、醫藥及半導體行業）之國產冷卻裝置EMC市場之市場需求總值複合年度增長率將約為13.0%。中國新建冷卻裝置EMC之複合年度增長率預計將約為13.7%。

**於二零一零年至二零一四年間
中國之國產冷卻裝置EMC市場之市場需求總值**



來源：Ipsos Analysis

附註：目標界別包括辦公室大樓、汽車製造、醫藥及半導體行業

國產冷卻裝置EMC市場乃新興市場，主要由中央及地區政府政策及日益提升之節能動力推動。於二零一三年，中國冷卻裝置之市場需求總值約為人民幣6,292億元，估計於二零二三年將達到人民幣19,870億元，複合年度增長率約為12.19%，乃由中央及地區政府政策及日益提升之節能動力推動。

有關增長預測之理據主要包括以下四個部分，分別為(i)政治；(ii)經濟；(iii)科技；及(iv)社會方面。

(i) 政治方面

預期增長乃由中國國家政策推動，例如以下各項：

- (1) 中國國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及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」。該政策明確載列向「節能公司」(「節能公司」)提供補助金及稅項豁免之獎勵；及
- (2) 中國政府就中國經濟及社會發展頒佈之第十二個五年計劃(二零一一至二零一五年)(「第十二個五年計劃」)要求大力推動本地節能業，訂立節能目標為人民幣3.4萬億元。此外，節能被列為中國七大策略性新興產業。

(ii) 經濟方面

預期增長可能因以下因素所致：

- (1) EMC業務模式因零投資及保證節能效益而受終端用戶歡迎；
- (2) 電費增加激發公司採用節能服務；及
- (3) 由於中國存在龐大節能潛力，故EMC項目可為節能公司提供穩定可觀之收益。

於二零一零年至二零一三年每單位電力價格

年份	中國每單位電力價格		
二零一零年	煤電上網價格自二零一零年一月一日起大幅提高每千瓦時人民幣0.0032元。		
二零一一年	煤電上網價格自二零一一年四月十日起大幅提高每千瓦時人民幣0.0179元。	煤電上網價格自二零一一年十一月一日起大幅提高每千瓦時人民幣0.0201元。	煤電上網價格自二零一一年十一月二十九日起大幅提高每千瓦時人民幣0.0274元。
二零一二年	煤電價格於二零一二年並無增加。		
二零一三年	煤電上網價格自二零一三年九月三十日起大幅提高每千瓦時人民幣0.014元。		

來源：Ipsos Analysis、中國國家發展和改革委員會(「國家發改委」)

行業概覽

根據中國國家統計局所提供資料，二零零零年至二零一零年之總耗電量錄得複合年度增長率約12.02%，由13.472億千瓦時增至41.934億千瓦時。

根據美國國能源資訊局，於二零零零年至二零一三年，中國所產生電力錄得複合年度增長率約10.97%。預期於二零二三年前，中國耗電量將達人民幣80.943億元。

(iii) 技術方面

預期增長可能因以下因素所致：

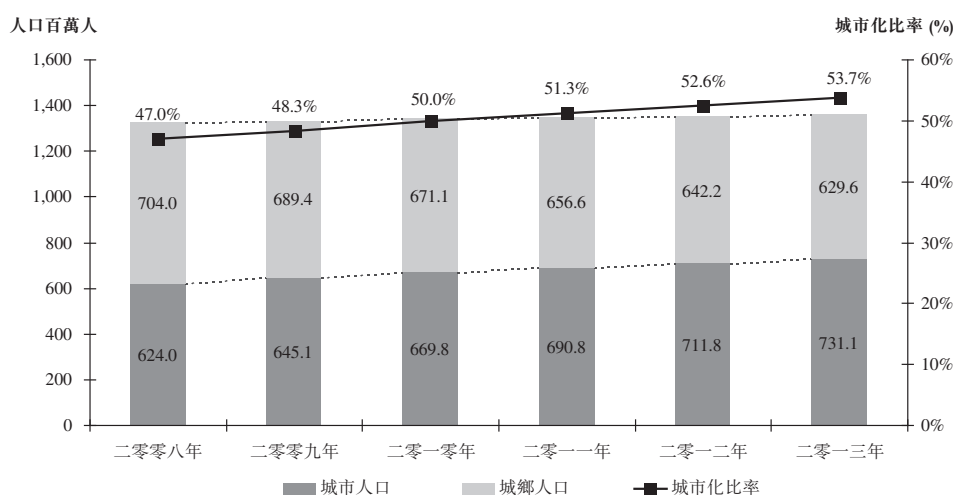
- (1) 暖通空調節能技術列入國家發改委公佈之「國家重點節能技術推廣目錄—第一、二及第三批」內，包括暖通空調變頻及智能控制技術。預期落實執行該等技術將獲得財政獎勵。
- (2) 暖通空調能耗來自中國大部分商廈及工廠，有關比例高於已發展國家，令暖通空調EMC業務有更大潛力。

(iv) 社會方面

預期增長可能因以下因素所致：

- (1) 城市化比率增加帶動對商廈暖通空調之需求增加。同時，社會節能意識提高提供更多暖通空調節能翻新之商機；及
- (2) 社會對環境、健康及安全之更多關注及對產品質素更高之要求令製造過程之要求更高，因而提高廠房對中央空調機之需求。

於二零零八年至二零一三年中國城市化趨勢

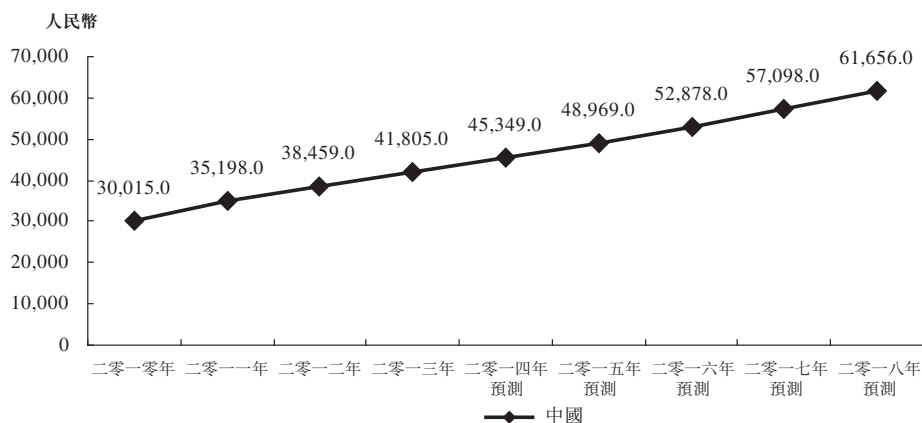


來源：世界銀行；中國國家統計局

行業概覽

根據Ipsos報告，於二零零八年至二零一三年，中國城市人口之複合年度增長率為約3.2%，而於二零零八年至二零一三年，中國城鄉人口之複合年度增長率為約-2.2%。

於二零一零年至二零一八年中國人均國內生產總值

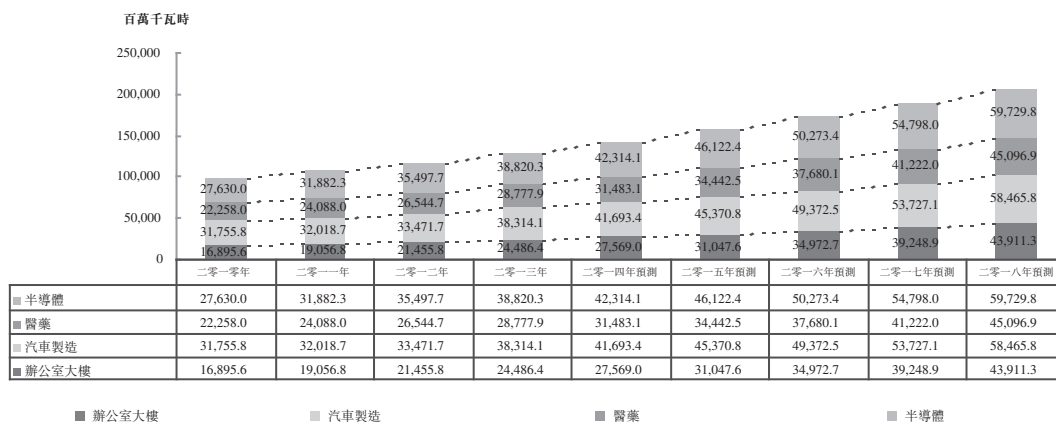


來源：世界銀行；中國國家統計局

根據Ipsos報告，預期於二零一零年至二零一八年，中國人均國內生產總值之複合年度增長率將為約9.4%。

計及中國人口由城鄉遷往都市之城市化過程及人均國內生產總值增加，以及中國政府對減少每單位國內生產總值耗能16%之目標，證明中國之國產冷凍裝置EMC市場具增長潛力，預期將於第十二個五年期間(二零一一年至二零一五年)持續增長。

於二零一零年至二零一八年中國目標界別之耗電量(辦公室大樓、汽車製造、醫藥及半導體)

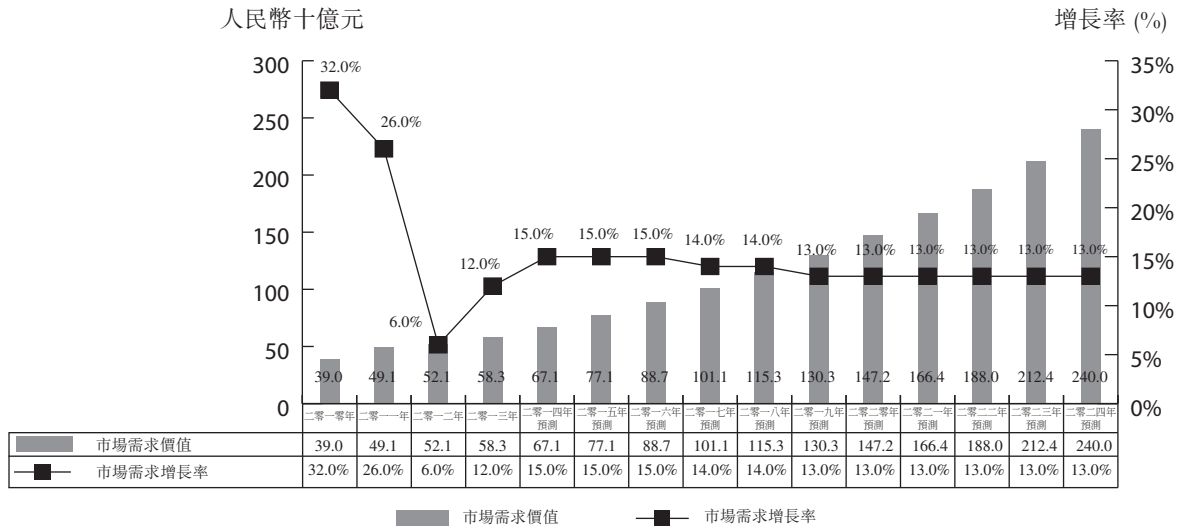


來源：中國國家統計局、Ipsos Analysis

附註：面積為20,000平方米以上之辦公室大樓耗電量

行業概覽

於二零一零至二零二四年中國辦公室大樓界別之 中國冷凍裝置EMC市場之市場需求價值



來源：Ipsos Analysis

根據Ipsos報告，預期於二零一四年至二零二四年，辦公室大樓界別之國產冷凍裝置EMC市場之市場需求價值之複合年度增長率約為13.6%。

發展及前景

基於第十二個五年計劃之節能及管理重心，以下行業界別預期將會及正值高增長。除政府大力推廣及正面市場環境外，經濟、技術及社會等正面因素亦影響以下主要所選擇行業界別之增長預期：

辦公室大樓界別

受中國辦公室大樓投資日益蓬勃、樓宇節能政策及電力定價修訂所帶動，於二零一三年，此界別之市場需求為人民幣583億元，預期未來10年將維持13.6%之複合年度增長率。

受辦公室大樓市場增長及中國政府著重於樓宇節能之多重影響，預期辦公室大樓暖通空調系統之系統化節能將維持穩定增長。

汽車製造界別

於二零一三年，此界別之市場需求為人民幣170億元，預期未來10年之複合年度增長率為8.6%，有關需求增長由龐大汽車需求、擴大產能及收緊節能標準所帶動。

行業概覽

預期擴大生產及中國汽車業需求高速增長帶動對基建之更大需求。中國政府就對節能施壓，令暖通空調節能具有龐大潛力。

醫藥界別

由於醫藥需求有所增長以及製藥過程之衛生及產品質素標準提高，於二零一三年，此界別之市場需求提升至約人民幣471億元，預期未來10年之複合年度增長率約為16.7%。

對製造高端藥品之需求及社會關注醫藥品質，要求更高水準之醫藥生產工序。因此，醫藥界將對中央空調有更大需求，其中蘊含龐大節能潛力。

半導體界別

於二零一三年，此界別之市場需求約為人民幣802億元，預期未來10年之複合年度增長率約為9.3%，有關需求增加由就空氣質素訂定之較高製造工序要求及中央空調之較高耗能所帶動。

預期在行業升級、政府鼓勵政策及對更高工序要求帶動下，對暖通空調設備之更大需求將帶來更多節能翻新商機。

酒店及商場界別

於過去四年，國內四星及五星級酒店數目溫和增長。截至二零一三年底，四星及五星級酒店數目增至3,092間。截至二零一三年底，購物商場數目大幅增加至3,409間，複合年增長率為11.5%。由於中國消費需求增加及旅遊業市場前景利好，預期該等市場界別將維持穩定增長。

由於終端用戶未能有效益地耗用大量能源，加上節能意識提高，預期此兩個界別具龐大節能潛力。

商機及挑戰之補充資料

EMC市場主要存在三方面挑戰。

(1) 節能潛力

由於中國節能業高速增長及中國政府推動行業發展，中國之節能效益開始趕上已發展國家。長遠而言，節能潛力可能減少，或導致EMC業務毛利下降或回本期較長。

(2) 客戶信譽及付款能力

信譽較低之客戶可能拖欠或拒絕向EMC付款。客戶公司表現欠佳可能影響其付款能力，因而對EMC回報構成負面影響。

(3) 產品質素

有缺陷產品可能影響客戶日常營運，導致EMC合約之重大罰金。EMC參與者須密切留意維持高產品質素水平。

入市／退市門檻

加入中國冷凍裝置EMC市場之門檻如下：

資金

由於冷凍裝置解決方案參與者須就優良設備預先付款，故彼等須備有大量資金以支持延續其EMC業務模式。

政府規例

政府規例可能不時變動。對牌照及許可證之要求可能提高加入市場之所需投資，造成有效入市門檻。

客戶忠誠度

客戶忠誠度有助建立冷凍裝置EMC參與者及客戶間之信任及有利合作。就此而言，EMC參與者須深入瞭解設備運作情況以提供可靠解決方案。

研究及開發

開發冷凍裝置EMC解決方案需要在技術方面預先投入龐大投資，對潛在參與者構成阻力。

未來商機及挑戰

第十二個五年計劃於二零一零年十月十八日結束之第十七屆中國共產黨三中全會第五次會議獲採納，該計劃要求為發展方向更傾向以人為本及全國各地在全面、平衡且可持續發展之計劃作出更大努力，將經濟發展重心由量轉質。中國政府正加快發展現代能源業，而(其中包括)能源管理乃其中一項基本國家政策。

中國繼續進行數項主要節能項目，包括興建節能樓宇。中國政府支持主要節能計劃，鼓勵廣泛應用高效益節能產品。中國繼續致力興建節能節地樓宇，並積極推廣為現有樓宇進行節能翻新。

中國加倍致力改革其能源管理系統，並已改善國家能源管理系統及決策機制，於國家部門及地方政府間強化統一計劃及協調，並合併能源開發方面之國家整體計劃及宏觀控制，注重改變功能、理順關係、優化設定及提升效益，以構成一個管理系統，可進行適度集中控制、合理分工、培養科學性決策並確保流暢執行政序及有效監管。中國政府已進一步改動政府功能，給予政策措施優先主導權及對資訊服務予以重視。其已深化能源管理系統之改革，並建立及改善相關投資規管及監控系統。

監管概覽

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通過並於二零零七年十月二十八日第十屆全國人民代表大會常務委員會第三十次會議修訂之《中華人民共和國節約能源法》，節約能源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、經濟上合理及環境和社會可承受的措施，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，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。

根據國務院於二零零六年八月六日所頒布之《國務院關於加強節能工作的決定(國發(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。

根據國務院於二零零七年五月二十三日所頒布之《國務院關於印發節能減排綜合性工作方案的通知(國發(2007)15號)》，國家將加快成立節能技術服務體系及培育節能服務市場，並將加快推動合同能源管理。

根據國務院辦公廳於二零一零年四月二日頒布的《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(國辦發(2010)25號)》，國家將加快推行合同能源管理，及透過加大資金支持及對節能服務產業採取適當的稅收扶持政策以發展節能產業。

根據於一九九八年九月二十二日通過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。應就興建新樓宇及翻新現有樓宇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。

濠信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通過並於二零零九年八月二十七日中國第十一屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議修訂之《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通過並於二零零零年七月八日中國第九屆全國人民代表大會常務委員會第十六次會議修訂之《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及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向銷售商索償。

監管概覽

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通過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質服務價格)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。

益浩集團從事提供UPPC節能服務之產業，不會產生任何環境污染而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。

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。

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。益浩集團聘有研發專家，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及於新業務分部達致盈利

董事自賣方得悉，益浩集團於截至二零一二年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一三年十月三十一日止十個月錄得虧損，主要由於：(i)固定間接成本龐大；及(ii)益浩集團採納EMC模式。EMC為資本密集模式，據此，EMC供應商須先行承擔全部項目成本，方能於合約較後階段收取回報，以致限制益浩集團早期業務發展可用資源。據益浩集團管理層表示，益浩集團盈利能力將於完成更多項目後明顯改善，原因為固定間接成本可由更多項目攤分。為管理益浩集團業務之潛在增長及業務營運，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，亦無法確保經擴大集團日後可獲得溢利。由於上述風險及本節所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可能因此而受影響。

經擴大集團或受產品責任索償之不利影響

益浩集團之能源管理系統一般連同技術性故障保養出售。因此，益浩集團於完成後可能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。益浩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，包括評估益浩集團之品質監控、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，由於益浩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益浩集團之品質標準。因此，倘有關部件之品質未能符合益浩集團之品質標準，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固有風險。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。

風險因素

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或侵犯彼等之知識產權提出索償。有關節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。

風險因素

此外，經擴大集團可能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，包括盧先生、鄭聿恬先生、李博士及陳博士。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。

風險因素

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

經擴大集團所提供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。益浩集團現時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。

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銷售

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)之變動、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，由於此等法例及規例並無約束力，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。

本集團截至十二月三十一日止三個年度各年之財務資料分別載於本集團之經審核綜合財務報表，連同隨附附註，以及本集團分別截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，該等財務報表已載入本公司各年度之年報或業績公佈，並已分別於聯交所網站及本公司網站 (<http://www.hkbla.com>) 上登載。

1. 債務聲明

借款

截至二零一四年二月二十八日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還有抵押之計息貸款約40,000,000港元由中信國際資產管理有限公司擔保。

抵押

於二零一四年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團概無任何資產抵押。

可換股債券

於本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期二零一四年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團已向Sure Venture Investment Limited及Sina Winner Investment Limited發行金額為1,566,000港元及43,200,000港元之可換股債券，分別按年利率10厘及零厘計息，分別須於自發行日期起計2.1年及2.8年內償還。

不可轉換債券

截至二零一四年二月二十八日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團已分別向Jing Miao Jun先生、Kong Zhi Ming先生、Zhu Bo Shen先生、Xie Xue Mei女士及Yang Jing Yi女士發行金額為10,000,000港元之不可轉換債券，總金額為50,000,000港元。該等不可轉換債券按年利率8%計息，須於自發行日期起計7.5年內償還。

或然負債

截至二零一四年二月二十八日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團概無其他未償還重大或然負債。

免責聲明

除上文所述者以及集團內公司間負債及一般應付貿易賬款外，於二零一四年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資金、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般應付貿易賬款除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

外幣金額已按二零一四年二月二十八日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

除上文所披露者外，董事並無注意到經擴大集團之債務及或然負債於二零一四年二月二十八日後及截至最後實際可行日期出現任何重大變動。

2. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，倘無出現不可預見情況，經擴大集團將擁有充足營運資金應付其自本通函日期起計未來十二個月之需求。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無注意到本集團之財務或經營狀況自本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期二零一三年十二月三十一日以來有任何重大不利變動。

以下為獨立申報會計師香港執業會計師國衛會計師事務所有限公司為載入本通函而編製之報告全文。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等於下文載列吾等按下文第II節附註2所載編製基準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」)之財務資料所編製報告，包括益浩集團於二零一一年及二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日之綜合財務狀況表以及益浩集團截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度、截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月期間(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同其中附註(「財務資料」)與益浩集團截至二零一二年十月三十一日止十個月期間之比較綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(「未經審核比較財務資料」)，以供載入香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)所刊發日期為二零一四年四月十一日之通函(「通函」)，內容有關 貴公司全資附屬公司Total Global Holdings Limited(「買方」)與(i)中信國際資產管理有限公司；(ii) Ample Richness Investments Limited；(iii)駿諾有限公司；(iv) Infinite Soar Limited；(v) Cross Cone Holdings Limited；(iv) Newmargin Partners Ltd.(「Newmargin」)；(vii)卡瑞投資有限公司；及(viii)Season Best Investments Limited(統稱「賣方」)所訂立日期為二零一三年十月三十一日之買賣協議(「買賣協議」)，據此，貴公司將以總代價2,476,000,010港元(「代價」)(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)按金10,000,000港元由買方於自簽立協議起計14日內以現金支付；(ii) 33,100,000港元於收購事項完成(「完成」)時以銀行本票向賣方支付；(iii) 1,262,500,010港元透過 貴公司於完成時發行可換股債券方式支

付；(iv) 1,034,400,000港元透過於完成時向賣方發行承兌票據支付；及(v) 136,000,000港元透過配發及發行170,000,000股 貴公司股本中每股面值0.1港元之普通股支付。

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。於二零一三年十月三十一日，除於濠信節能科技(上海)有限公司(前稱日滔貿易(上海)有限公司) (「濠信」)之全部股本權益以及現金及現金等價物外，該公司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/ 登記地點及日期	已發行實繳 股份/已登記 實繳股本面值	益浩科技 應佔股本 權益百分比	主要業務
直接持有：				
濠信	中華人民共和國 (「中國」)	8,888,000美元/ 8,888,000美元	100%	提供能源及節能技術開發、顧問及專利技術轉讓；能源效能合約；設計及開發電腦軟件、自動控制系統、樓宇耗能監測智能產品及專利產品轉讓以及相關支援服務；批發及進出口機電產品以及「暖通空調」。
Weldtech Technology (Singapore) PTE Ltd. (「Weldtech Singapore」)	新加坡	100新加坡元/ 零元	100%	暫無業務

濠信截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定經審核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根據截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度適用於中國企業之相關會計原則及財務規例編製及審核。

Weldtech Singapore 自其註冊成立日期以來概無編製經審核財務報表。

益浩集團採納三月三十一日為其財政年度年結日。益浩集團截至二零一二年三月三十一日止年度之法定財務報表由香港註冊執業會計師利駿達會計師事務所有限公司審核。益浩集團之財政年度年結日自二零一二年十二月三十一日起由三月三十一日改為十二月三十一日。自二零一二年四月一日以來，概無編製法定經審核財務報表。

編製基準

就本報告而言，益浩科技之董事已基於益浩集團之未經審核財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之適用披露規定編製有關期間之財務資料。各有關期間之財務資料已由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核。本報告所載財務資料乃根據未經審核財務報表編製，概無就此作出調整。

董事之責任

益浩科技之董事須對本通函內容負責，包括按照第II節附註2所載基準編製真實公平反映狀況之財務資料。益浩科技之董事須負責根據香港財務報告準則以及上市規則及香港公司條例之披露規定，編製真實公平反映狀況之財務資料及未經審核比較財務資料，並負責董事認為必要之內部監控，以確保編製財務資料及未經審核比較財務資料並無因欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

就有關期間之財務資料而言，吾等之責任乃根據吾等之審查，就財務資料發表獨立意見，並向閣下匯報。吾等已審閱益浩集團有關期間之相關經審核財務報表，並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」進行所需有關程序。

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「審閱過往財務報表之委聘」審閱 貴公司董事負責之未經審核比較財務資料。審閱主要包括向益浩集團之管理層作出查詢，以及就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，其保證水平亦較審核為低。因此，吾等不會就未經審核比較財務資料發表審核意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，有關期間之財務資料已真實公平地反映益浩集團於二零一一年及二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日之綜合事務狀況，以及益浩集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

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未經審核比較財務資料於各重大方面並非根據下文第II節附註2所載符合香港財務報告準則之會計政策所編製。

I. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至	截至	二零一二年	截至	截至
		二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
		三月三十一日	三月三十一日	四月一日至	三月三十一日	三月三十一日
		止年度	止年度	十二月	止十個月	止十個月
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				止期間	(未經審核)	
營業額	7	1,791	29,691	19,815	15,637	18,514
銷售成本		(1,194)	(23,833)	(11,177)	(10,310)	(6,662)
毛利		597	5,858	8,638	5,327	11,852
其他收益	8	166	721	2,305	1,031	2,528
其他收入	9	65	—	—	—	—
銷售開支		(2,566)	(11,989)	(10,185)	(12,028)	(7,436)
行政開支		(7,999)	(19,314)	(25,078)	(29,839)	(29,763)
經營虧損		(9,737)	(24,724)	(24,320)	(35,509)	(22,819)
融資成本	10	—	(72)	(1,480)	(1,421)	(725)
除稅前虧損	11	(9,737)	(24,796)	(25,800)	(36,930)	(23,544)
稅項	13	—	—	—	—	—
本年度/期間虧損		(9,737)	(24,796)	(25,800)	(36,930)	(23,544)
本年度/期間其他全面(虧損)/收益， 扣除稅項：						
其後可能重新分類至損益之項目：						
換算海外業務之匯兌差額		(71)	(524)	529	262	1,099
本年度/期間全面虧損總額， 扣除稅項		(9,808)	(25,320)	(25,271)	(36,668)	(22,445)
以下人士應佔本年度/期間 (虧損)/溢利：						
— 益浩集團擁有人		(9,842)	(24,796)	(25,800)	(36,930)	(23,544)
— 非控股權益		105	—	—	—	—
		(9,737)	(24,796)	(25,800)	(36,930)	(23,544)
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：						
— 益浩集團擁有人		(9,913)	(25,320)	(25,271)	(36,668)	(23,445)
— 非控股權益		105	—	—	—	—
		(9,808)	(25,320)	(25,271)	(36,668)	(23,445)

隨附附註構成財務資料其中部分。

綜合財務狀況表

	附註	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	615	808	1,454	1,270
在建工程	16	3,615	5,268	5,761	8,144
應收融資租賃	21	1,084	5,625	11,899	20,247
商譽	17	111	111	111	111
		<u>5,425</u>	<u>11,812</u>	<u>19,225</u>	<u>29,772</u>
流動資產					
存貨	19	699	2,673	572	436
應收賬款及票據	18	35	1,156	845	1,461
預付款項、按金及其他 應收款項	20	6,833	2,712	1,519	31,755
應收融資租賃	21	604	4,027	9,971	13,806
建築合約項下客戶欠款	22	—	—	—	120
董事欠款	23	7	9,015	134	—
已抵押銀行存款	24	—	—	—	1,380
現金及銀行結餘	24	271	13,970	43,824	14,023
		<u>8,449</u>	<u>33,553</u>	<u>56,865</u>	<u>62,981</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	25	1,098	11,102	10,251	5,321
預收款項		4,494	203	193	6,639
結欠一名董事款項	26	1,390	2,373	—	—
結欠一名股東款項	27	—	900	—	—
結欠關連公司款項	28	8,961	28,353	40	—
銀行及其他借款	29	—	29,823	2,368	40,000
		<u>15,943</u>	<u>72,754</u>	<u>12,852</u>	<u>51,960</u>
流動(負債淨額)/資產淨值		<u>(7,494)</u>	<u>(39,201)</u>	<u>44,013</u>	<u>11,021</u>
(負債淨額)/資產淨值		<u>(2,069)</u>	<u>(27,389)</u>	<u>63,238</u>	<u>40,793</u>
股本及儲備					
股本	30	1	1	2	2
儲備		<u>(2,070)</u>	<u>(27,390)</u>	<u>63,236</u>	<u>40,791</u>
		<u>(2,069)</u>	<u>(27,389)</u>	<u>63,238</u>	<u>40,793</u>

隨附附註構成財務資料其中部分。

綜合權益變動表

	益浩科技擁有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	實繳 盈餘儲備 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
於二零一零年四月一日	1	—	(49)	—	36	1,129	1,117	(161)	956
本年度虧損	—	—	—	—	—	(9,842)	(9,842)	105	(9,737)
其他全面虧損	—	—	(71)	—	—	—	(71)	—	(71)
全面(虧損)/收益總額	—	—	(71)	—	—	(9,842)	(9,913)	105	(9,808)
配發普通股	—	7,000	—	—	—	—	7,000	—	7,000
收購一家附屬公司額外權益	—	—	—	—	(273)	—	(273)	56	(217)
於二零一一年三月三十一日 及二零一一年四月一日	1	7,000	(120)	—	(237)	(8,713)	(2,069)	—	(2,069)
本年度虧損	—	—	—	—	—	(24,796)	(24,796)	—	(24,796)
其他全面虧損	—	—	(524)	—	—	—	(524)	—	(524)
全面虧損總額	—	—	(524)	—	—	(24,796)	(25,320)	—	(25,320)
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日	1	7,000	(644)	—	(237)	(33,509)	(27,389)	—	(27,389)
本期間虧損	—	—	—	—	—	(25,800)	(25,800)	—	(25,800)
其他全面收益	—	—	529	—	—	—	529	—	529
全面收益/(虧損)總額	—	—	529	—	—	(25,800)	(25,271)	—	(25,271)
發行普通股 股東注資	1	85,557	—	—	—	—	85,558	—	85,558
	—	—	—	30,340	—	—	30,340	—	30,340
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	2	92,557	(115)	30,340	(237)	(59,309)	63,238	—	63,238
本期間虧損	—	—	—	—	—	(23,544)	(23,544)	—	(23,544)
其他全面收益	—	—	1,099	—	—	—	1,099	—	1,099
全面收益/(虧損)總額	—	—	1,099	—	—	(23,544)	(22,445)	—	(22,445)
於二零一三年十月三十一日	2	92,557	984	30,340	(237)	(82,853)	40,793	—	40,793
於二零一二年一月一日	1	7,000	(490)	—	(237)	(20,009)	(13,735)	—	(13,735)
本期間虧損	—	—	—	—	—	(36,930)	(36,930)	—	(36,930)
其他全面虧損	—	—	262	—	—	—	262	—	262
全面收益/(虧損)總額	—	—	262	—	—	(36,930)	(36,668)	—	(36,668)
發行普通股 股東注資	1	85,557	—	—	—	—	85,558	—	85,558
	—	—	—	30,340	—	—	30,340	—	30,340
於二零一二年十月三十一日 (未經審核)	2	92,557	(228)	30,340	(237)	(56,939)	65,495	—	65,495

隨附附註構成財務資料其中部分。

綜合現金流量表

	截至		二零一二年 四月一日至		截至 二零一三年 十月三十一日
	二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 十二月 三十一日 止期間 千港元	二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	
經營業務					
除稅前虧損	(9,737)	(24,796)	(25,800)	(36,930)	(23,544)
就下列各項調整：					
利息收入	(1)	(6)	(16)	(8)	(28)
融資租賃之利息收入	(160)	(603)	(1,233)	(1,023)	(2,477)
利息開支	—	72	1,480	1,421	725
折舊	54	148	221	139	337
未計營運資金變動之經營業務現金流量	(9,844)	(25,185)	(25,348)	(36,401)	(24,987)
應收賬款及票據減少／(增加)	203	(1,121)	311	915	(616)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	(6,776)	4,121	1,193	1,713	(30,236)
存貨減少／(增加)	345	(1,974)	2,101	3,870	136
董事欠款減少／(增加)	2,189	(9,008)	8,881	(62)	134
關連公司欠款減少	63	—	—	—	—
建築合約項下客戶欠款增加	—	—	—	—	(120)
應收融資租賃增加	(1,688)	(7,964)	(12,218)	(8,498)	(12,183)
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)	1,010	10,004	(851)	5,686	(4,930)
預收款項增加／(減少)	4,494	(4,291)	(10)	(2,073)	6,446
結欠一名董事款項增加／(減少)	1,390	983	(2,373)	(2,372)	—
結欠一名股東款項增加／(減少)	—	900	(900)	—	—
結欠關連公司款項增加／(減少)	6,281	19,392	2,027	4,705	(40)
經營業務所用現金	(2,333)	(14,143)	(27,187)	(32,517)	(66,396)
已付所得稅	—	—	—	—	—
經營業務所用現金淨額	(2,333)	(14,143)	(27,187)	(32,517)	(66,396)

綜合現金流量表(續)

	截至		二零一二年		截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
	二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 十二月 三十一日 止期間 千港元	二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	
投資業務					
購買物業、廠房及設備	(647)	(314)	(868)	—	(121)
在建工程增加	(3,615)	(1,653)	(493)	(1,235)	(2,383)
收購一家附屬公司額外權益產生之 現金流出淨額	(217)	—	—	(386)	—
已收利息	161	609	1,249	1,031	2,505
投資業務(所用)/所得現金淨額	<u>(4,318)</u>	<u>(1,358)</u>	<u>(112)</u>	<u>(590)</u>	<u>1</u>
融資業務					
已付利息	—	(72)	(1,480)	(1,421)	(725)
配發股份所得款項	7,000	—	85,558	85,558	—
銀行及其他借款之所得款項	—	30,218	3,698	31,510	41,847
已抵押銀行存款增加	—	—	—	—	(1,380)
償還銀行及其他借款	—	(395)	(31,153)	(31,144)	(4,238)
融資業務所得/(所用)現金淨額	<u>7,000</u>	<u>29,751</u>	<u>56,623</u>	<u>84,503</u>	<u>35,504</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	349	14,250	29,324	51,395	(30,891)
年/期初之現金及現金等價物	5	271	13,970	2,158	43,824
外幣匯率變動之影響	(83)	(551)	530	(37)	1,090
年/期終之現金及現金等價物	<u>271</u>	<u>13,970</u>	<u>43,824</u>	<u>53,517</u>	<u>14,023</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	<u>271</u>	<u>13,970</u>	<u>43,824</u>	<u>53,517</u>	<u>14,023</u>

隨附附註構成財務資料其中部分。

II. 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中環夏慤道12號美國銀行中心23樓。益浩科技於香港註冊成立為有限公司，主要業務為投資控股，其附屬公司之業務包括提供冷藏設備，工程及電子儀器及相關服務。益浩科技之控股股東為於香港註冊成立之公司中信國際資產管理有限公司。

益浩科技之財政年度結算日已自二零一二年十二月三十一日起由三月三十一日改為十二月三十一日。因此，綜合財務報表涵蓋二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止九個月期間。二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日止十二個月期間之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註所列相應數額未必可與截至二零一二年十二月三十一日止期間所列有關數字作比較。若干比較數字已經調整以配合目前之呈列方式。

2. 主要會計政策概要

(a) 合規聲明

本報告所載財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及相關詮釋而編製。財務資料亦符合香港公司條例之披露規定及聯交所證券上市規則之適用披露規定。

於本年度／期間，益浩集團已採納香港會計師公會頒佈與其營運有關且於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益 之披露：過渡指引
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號 (於二零一一年修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (於二零一一年修訂)	投資聯營公司及合營公司
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九年 至二零一一年週期之年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

除香港會計準則第1號(修訂本)外，應用該等新訂香港財務報告準則對貴集團之業績及財務狀況並無重大影響。

採納香港會計準則第1號(修訂本)後會計政策之即時變動性質描述如下。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)就全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表更名為損益表。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收益在其他全面收益部分分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基準分配。該等修訂本並無改變以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。

益浩集團並無於該等綜合財務報表中應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計以及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及香港會計 準則第39號之修訂 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具債務更替及對沖會計延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第21號	徵稅 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至 二零一二年週期之年度改進 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至 二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴

¹ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，可提前應用。

² 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，可提前應用。

³ 強制生效日期尚未釐定，但可供採納。

⁴ 於二零一六年一月一日開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟有受限例外情況。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。其後於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號載入金融負債之分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平價值計量，特別是，按其目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資，一般於後續報告期末時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續會計期末時，按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈報股本投資(並非持作買賣者)公平價值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。
- 就指定為透過損益按公平價值處理之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或擴大損益之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致金融負債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，指定為透過損益按公平價值處理之金融負債之全部公平價值變動款額均於損益中呈列。

實體須應用香港財務報告準則第9號之日期先前訂明為二零一五年一月一日。此強制生效日期規定已撤銷，以便財務報表編製者可有充足時間，從而過渡至將於尚未公佈之較後日期生效之新規定。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對益浩集團金融資產及金融負債呈報之數額產生重大影響(如益浩集團可供出售投資於其後報告期末時可能須按公平價值計量，而公平價值變動於損益中確認)。就益浩集團金融資產而言，提供該影響之合理估計並不切實可行，直至詳細審閱完成為止。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號(修訂本) — 抵銷金融資產及金融負債以及相關披露

香港會計準則第32號(修訂本)釐清有關抵銷金融資產及金融負債規定之現有應用問題。特別是，該等修訂釐清「目前擁有在法律上可強制執行之抵銷權利」及「同時變現及清償」之涵義。

香港財務報告準則第7號(修訂本)規定，實體須就可強制執行之總淨額結算協議或同類安排項下之金融工具披露有關抵銷權及相關安排(如抵押過賬規定)之資料。

香港財務報告準則第7號(修訂本)於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間及該等年度期間內之中期期間生效。所有可資比較期間之資料亦須追溯披露。然而，香港會計準則第32號(修訂本)將於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方始生效，並須追溯應用。

董事預期，應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號(修訂本)可導致日後就抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

香港會計準則第36號(修訂本) — 資產減值：非金融資產之可收回金額披露

香港會計準則第36號(修訂本)旨在撤銷因頒佈香港財務報告準則第13號而對香港會計準則第36號(修訂本)作出後續修訂而可能引入之若干非擬定披露規定。此外，該等修訂規定，當減值資產之可收回金額乃按公平價值減出售成本計算時，須披露有關公平價值計量之其他資料。香港會計準則第36號(修訂本)於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。然而，實體不可於並無應用香港財務報告準則第13號之期間(包括可資比較期間)應用該等修訂。

董事預期，應用該等香港會計準則第36號(修訂本)將不會對益浩集團之財務表現及狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本) — 投資實體

投資實體修訂本適用於符合資格作為投資實體之特定業務類別。「投資實體」一詞所述實體指其業務宗旨是純粹為獲得資本增值回報、投資收入或兩者兼得。投資實體亦須按公平價值基準評估其投資表現。該等實體可包括私募股權機構、創業投資機構、退休基金、主權財富基金及其他投資基金。

根據香港財務報告準則第10號，報告實體須將其控制之所有投資對象(即全部附屬公司)綜合入賬。財務報表之編製者及使用者均指出，將投資實體之附屬公司綜合入賬並無得出對投資者有用之資料。相反，按公平價值報告所有投資(包括於附屬公司之投資)提供最有用且相關之資料。

有見及此，該等修訂對香港財務報告準則第10號之綜合入賬規定提供例外情況，並規定投資實體透過損益按公平價值計量特定附屬公司，而並非將該等附屬公司綜合入賬。該等修訂亦載列適用於投資實體之披露規定。

該等修訂自二零一四年一月一日起生效，並可提前採納，以供投資實體在首次應用香港財務報告準則第10號之其餘規定時可同時應用該等修訂。

董事預期，應用該等香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第27號(修訂本)(二零一一年)將不會對益浩集團之財務表現及狀況產生重大影響。

香港會計準則第39號(修訂本) — 衍生工具債務更替及對沖會計延續

由於法例或規例，適用範圍較窄之有關修訂於衍生工具(已指定為對沖工具)更替以與中央對手方進行結算之情況下，將容許繼續使用對沖會計法，惟前提是須符合特定條件(就此而言，更替乃指合約之各訂約方同意以新對手方取代原有對手方)。

此寬免措施已推出以應對於許多司法權區可能導致場外衍生工具大量合約更替之法律改動。該等法律改動乃由二十國集團承諾提高場外衍生工具透明度並以國際一致及非歧視性之方式監管所促使。

類似寬免措施將獲納入香港財務報告準則第9號內。

該等修訂將於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，可追溯應用並可提前應用。

董事預期，應用該等香港會計準則第39號(修訂本)將不會對益浩集團之財務表現及狀況產生重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號是乃對香港會計準則第37號之詮釋，並論述實體應如何於其財政報表中將用於支付政府所收徵費而非所得稅之負債入賬。主要問題在於實體應何時確認負債用以支付徵費。其澄清因用於支付徵費之負債而所產生責任事件為引致支付徵費之相關立法所述活動。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。

香港財務報告準則第14號－監管遞延賬目

香港財務報告準則第14號容許首次採納者於採納香港財務報告準則時，繼續根據其過往之普遍採納會計原則(「普遍採納會計原則」)之規定確認有關利率規例之金額。然而，為提高與已應用香港財務報告準則且並無確認有關金額之實體之可資比較性，該準則規定，利率規例之影響須與其他項目分開呈列。已呈列香港財務報告準則之財務報表之實體並不符合資格採用該準則。

該等修訂於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效，可提前應用。

益浩科技董事預期，應用新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋對益浩集團之業績及財務狀況以及綜合財務報表之披露事項並無不重大影響。

(b) 編製基準

財務資料乃以益浩科技呈列貨幣及功能貨幣港元(「港元」)呈列，除另有說明外，所有價值均湊整至最接近千位。

編製財務資料所用計量基準為歷史成本法，惟若干金融資產及金融負債按下文說明而按公平價值列賬則除外。歷史成本一般以交換資產時所訂代價之公平價值為基準。

為編製符合香港財務報告準則之財務報表，管理層須作出對政策應用以及資產、負債、收入及開支呈報金額構成影響之判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，其所得結果構成作出無法即時準確地自其他來源獲得之資產及負債賬面值之判斷基礎。實際結果與該等估計或有不同。管理層持續審閱估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響該期間，則有關估計於修訂期間確認，或倘會計估計對即期及未來期間均有影響，則於修訂期間及未來期間確認。

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。

下文所載會計政策一直貫徹應用於財務資料呈列之所有期間。

(c) 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。

綜合損益及其他全面收益表載有於有關期間所收購或出售之附屬公司之收支,由收購有效日期起至出售有效日期(如適用)為止。

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。

所有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。

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,以反映彼等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。

(d) 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,即按益浩集團所轉讓資產、益浩集團向被收購方前擁有人收購產生之負債及益浩集團為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，乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份支付款項計量；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、任何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超過轉撥之代價、任何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。

屬現時擁有權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，初步可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撥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不會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內確認。

倘業務合併分階段完成，貴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)於損益內確認。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金額重新分類至損益。

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暫定數額。該等暫定數額會於計量期間(見上文)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。

(e) 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，確認為儲備變動(其他儲備)。此差額乃指自原收購日期貴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。

(f) 商譽

因收購業務產生之商譽指收購成本超過於收購日期益浩集團於相關業務之可識別資產、負債及或然負債之公平價值之權益之金額。該商譽以成本減任何累計減值虧損列賬。

就減值測試而言，因收購產生之商譽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年及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就於財政年度收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該財政年度結束之前進行減值測試。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確認。商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

(g) 附屬公司

附屬公司為益浩科技直接或間接控制過半數表決權之實體，有權管轄其財務及經營政策，可委任或罷免董事會大部分成員或可於董事會會議上佔大多數票數。

投資於附屬公司已按成本減任何減值虧損計入益浩科技之財務狀況表。附屬公司業績由益浩科技根據已收及應收股息列賬計入。

(h) 減值**(i) 金融資產**

金融資產於報告期末評估是否有任何減值跡象。倘有客觀證據證明，於初步確認金融資產後發生一項或多項事件，令金融資產之估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很有可能將宣告破產或進行財務重組；或
- 金融資產之活躍市場因財政困難而不再存在。

就若干類別的金融資產(例如應收賬款)不會單獨作出減值評估之資產，乃於彙集後評估減值。應收款項組合之減值客觀證據可包括益浩集團之過往收款經驗、組合內超過平均信貸期90日之遲繳付款次數增加及國家或地區經濟狀況出現可見變動導致應收款項未能償還。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損乃按該資產之賬面值與按原先實際利率貼現的估計未來現金流量現值之差額計量。

所有金融資產賬面值直接扣除減值虧損，惟應收賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬而扣減。倘應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬對銷。其後收回先前已撇銷款項計入撥備賬內。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之已攤銷成本。

(ii) 其他資產

於各報告日期會審閱內部及外部資料來源，以識別其他資產是否出現可能減值之跡象，或之前確認之減值虧損是否已不再存在或可能已經減少。

倘有任何有關跡象，則估計資產之可收回金額。減值虧損於資產賬面值超過其可收回金額時確認。

一 計算可收回金額

資產之可收回金額為其售價淨額及使用價值間之較高者。評估使用價值時，預計未來現金流量將按除稅前貼現率貼現至其現值，以反映市場目前對金錢之時間值及該資產特定之風險之評估。倘一項資產並未產生大致上獨立於其他資產之現金流量，則按獨立產生現金流量之最小資產組別(即現金生產單位)釐定可收回金額。

一 確認減值虧損

一項資產或其所屬現金生產單位之賬面值超過其可收回金額時，則於損益確認減值虧損。

一 撥回減值虧損

倘釐定可收回金額所用估計出現有利變動，則撥回減值虧損。

撥回減值虧損以倘過往年度並無確認減值虧損時釐定之資產賬面值為限。撥回減值虧損將於確認撥回之年度計入綜合損益及其他全面收益表。

(i) 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(視適用情況而定)。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損益及其他全面收益表確認。

(i) 金融資產

金融資產分類為貸款及應收款項(包括現金及銀行結餘)。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。

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(包括應收賬款及票據、建築合約項下客戶欠款、其他應收款項、董事欠款、應收融資租賃、已抵押存款以及現金及銀行結餘)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為準確貼現債務工具預期可使用年期或(倘適用)較短期間估計未來現金收入(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)至初步確認時之賬面淨值之比率。

(ii) 金融負債(包括計息借貸)

金融負債包括應付賬款及其他應付款項、預收款項、結欠一名董事款項、結欠一名股東款項、結欠關連公司款項以及銀行及其他借款，初步按公平價值減直接應佔交易成本列值，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大則除外，於該情況下則按成本列值。相關利息開支於綜合損益及其他全面收益表之「融資成本」確認。

負債終止確認時或於攤銷過程中於綜合損益及其他全面收益表確認收益或虧損。

實際利率法

實際利率法為計算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)較短期間準確貼現估計未來現金付款(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)至初步確認時之賬面淨值之比率。

(iii) 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實體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已直接於權益確認之累計收益或虧損總和間差額，乃於綜合損益及其他全面收益表內確認。

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損益及其他全面收益表內予以確認。

(j) 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及可輕易兌換為已知數額現金之活期存款(有關存款受限於一項不重大之價值變動風險，一般屬短期於三個月內到期)，扣除須按要求償還並構成益浩集團現金管理重要部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，包括並無使用限制之定期存款。

(k) 收益確認

銷售貨品之收益在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。

融資租賃利息收入按應計基準採用實際利率法按將估計未來現金收入於金融工具之估計年期，貼現至金融資產之賬面淨值之利率確認。

(l) 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列賬計入綜合財務狀況表。

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損益及其他全面收益表扣除。倘明確顯示有關開支已導致預期自使用物業、廠房及設備項目獲得之未來經濟收益有所提高，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%
電腦設備	10–20%
租賃裝修	20%

出售一項物業、廠房或設備所產生任何收益或虧損，乃指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，於綜合損益及其他全面收益表確認。

(m) 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計算，包括所有採購成本及(如適用)將存貨運送至現時地點及達到現時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所有成本。

(n) 建築合約

建築合約之結果能可靠估計時，則收益及成本參考合約活動於報告期末之完成階段，按於相關日期已進行工程所產生合約成本與估計合約成本總額之比例計量，惟此舉無法代表完成階段時則除外。合約工程變動、申索及獎勵付款僅於有關金額能可靠計量及被視為有可能收取時入賬。

倘建築合約之結果無法可靠估計時，則確認合約收益，以可能收回之已產生合約成本為限。合約成本則於所產生期間內確認為開支。

倘合約成本總額可能超過合約收益總額，則預期虧損即時確認為開支。

倘迄今已產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超過進度款項，有關盈餘將視為應收客戶的合約工程款項。倘進度款項超過迄今已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損，有關盈餘列示為結欠合約工程客戶款項。進行相關工程前所收取金額作為負債計入綜合財務狀況表之已收墊款。已就所進行工程開出發票但客戶尚未繳付之金額，則計入綜合財務狀況表之應收賬款及其他應收款項。

(o) 外幣

i. 功能及呈報貨幣

現時組成益浩集團各公司之財務報表所包括項目，乃按該公司經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元為益浩科技之功能及呈報貨幣。

ii. 交易及結餘

外幣交易按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因有關交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌收益及虧損，乃於綜合損益及其他全面收益表確認。

非貨幣性金融資產及負債之換算差額乃呈列為其公平值收益或虧損一部分。

iii. 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之現時組成益浩集團之公司（概無公司之貨幣為極高通脹經濟地區）之業績及財務狀況，乃按以下方法換算為呈列貨幣：

- (a) 資產及負債按收市匯率換算；
- (b) 收入及開支按平均匯率換算；及
- (c) 所產生全部匯兌差額乃確認為權益之獨立部分。

綜合賬目時，換算海外業務投資淨額所產生以及指定用作有關投資對沖之借款及其他貨幣工具之匯兌差額乃列入擁有人權益。當海外業務售出時，記錄至權益之匯兌差額於綜合損益及其他全面收益表中確認為出售收益或虧損之一部分。

收購海外實體所產生商譽及公平價值調整被視為海外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

(p) 借貸成本

借貸成本指借入資金產生之利息及其他成本。所有借貸成本於所產生期間於綜合損益及其他全面收益表中扣除。

(q) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報溢利不同，此乃由於其不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收支項目，亦不包括不可課稅或不可扣稅之項目。益浩集團之即期稅項負債乃按於報告期末已生效或實質上已生效之稅率計算。

遞延稅項按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暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般乃於可能出現應課稅溢利對銷可供動用之所有可扣稅暫時差額時確認。倘若暫時差額由商譽或不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中初次確認(業務合併除外)之其他資產及負債所產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就投資於附屬公司產生之應課稅暫時差額確認，惟益浩集團可控制有關暫時差額之撥回及有關暫時差額不大可能於可見未來撥回情況下則除外。於有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額之利益，且預期會於可見將來撥回之情況下，方會確認因與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額而產生之遞延稅項資產。

於各報告期末均會審閱遞延稅項資產之賬面值，並在並無可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項負債及資產乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率計算，並以報告期末已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準。遞延稅項負債及資產之計量反映益浩集團於報告期末，預期將收回或償還其資產及負債賬面值之稅務後果。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘有關之項目在其他全面收益或直接於權益確認之情況下，遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(r) 撥備

倘若益浩集團由於過往事件產生現有法律或推定責任，而很可能須作出資源流出以履行該責任且責任金額能可靠估計，則會確認撥備。當金錢時值影響重大時，撥備金額指履行有關責任所需支出之現值。

(s) 或然負債及或然資產

或然負債指因過往已發生事件而引致之可能責任，此等責任須視乎某一宗或多宗益浩集團無法全權控制之不確定未來事件是否發生方可確認。或然負債亦可能是因過往已發生事件引致之現有責任，但由於可能毋需經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不會確認。或然負債不會確認，但會作出披露。假若資源流出的可能性改變，此等負債將確認為撥備。

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益浩集團無法全權控制之不確定未來事件是否發生方可確認。或然資產不會被確認，但會於可能出現經濟利益流入時披露。實際確定出現經濟利益流入時，資產方會予以確認。

(t) 關連人士交易

倘屬以下情況，即該人士與益浩集團有關連：

(i) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與益浩集團有關連：

- (1) 控制或共同控制益浩集團；
- (2) 對益浩集團有重大影響；或
- (3) 為益浩集團或益浩集團母公司之主要管理層成員。

(ii) 倘符合下列任何條件，即實體與益浩集團有關連：

- (1) 實體及益浩集團屬同一集團之成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (2) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (3) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (4) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (5) 實體為益浩集團就益浩集團或與益浩集團有關連實體之僱員利益設立之離職福利計劃。
- (6) 實體受(i)所識別人土控制或受共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

倘關連方之間轉讓資源及責任，則該交易會被視為關連方交易。

(u) 租賃

租賃條款將擁有權絕大部分風險及回報轉移之租約均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人款項乃按益浩集團於租賃之投資淨額確認為應收賬款。融資租賃收入已分配至會計期間，以反映益浩集團租賃之尚未收回投資淨額之固定週期回報率。

本集團作為承租人

經營租賃付款按直線法在租約期內確認為開支，除非有另一系統基準更能代表耗用租賃資產經濟利益的時間模式則除外。經營租賃之或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃時收到獎勵租期，則該等獎勵確認為負債。獎勵利益總額以直線法確認為租金支出扣減項目，除非有另一系統基準更能代表耗用租賃資產經濟利益的時間模式則除外。

(v) 政府補助金

政府補助金不會確認，直至可合理保證益浩集團將遵守其所附帶條件及將收取有關補助金為止。

政府補助金乃按系統基準，於益浩集團確認擬將有關補助金用作補償之相關成本為開支之期間在損益中確認。特別是主要條件為益浩集團須購買、建造或以其他方式收購非流動資產之政府補助金，乃於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產之可使用年期內按系統及合理基準轉撥至損益。

作為已產生開支或虧損之補助款或旨在向貴集團提供即時財務援助而並無未來相關成本之應收政府補助金，乃於其成為應收款項期間於損益中確認。

按低於市場利率作出之政府貸款之利益被視為政府補助金，乃根據現行市場利率按所收所得款項與貸款公平價值之差額計量。

(w) 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貴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識別。

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. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用於附註2所述益浩集團之會計政策時，益浩科技董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。所作估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則會於目前及未來期間確認。

以下為於報告期末極可能導致資產與負債賬面值須於下一個財政年度作出重大調整之未來相關重要假設及導致估計不明朗因素之其他主要來源。

(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項之負債。倘有關事項之最終稅務結果有別於初步錄得之金額，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。資產於有跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。計算使用價值時，須就獲分配資產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預期未來現金流量，並選擇合適貼現率以計算該等現金流量之現值。應用估計未來現金流量及／或貼現率之變動可能導致先前之估計減值撥備須作出調整。

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產生之技術或商業落後或因資產產出之產品或服務之市場需求變動、預期使用資產、預期耗損、資產之保養及維修、及使用資產之法定或類似限制。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。

(c) 商譽減值

益浩集團根據附註2所述會計政策就是否有商譽減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額乃以使用價值之計算為基準釐定。該等計算須採用管理層就未來業務營運、稅前貼現率所作出估計及假設以及有關使用價值計算之其他假設。

(d) 應收賬款減值

貿易債務人之債務賬齡組合定期檢討，以確保可收回貿易債務人結餘，及倘已超過協定信貸期間，則及時採取跟進行動。然而，益浩集團可能不時面對延遲收款。倘對貿易債務人結餘能否收回存疑，將根據客戶之信貸狀況、應收賬款結餘之賬齡分析及撇銷記錄就呆壞賬作出特定撥備。若干應收賬款可能初步識別為可收回，惟其後無法收回並導致其後於綜合損益及其他全面收益表撇銷相關應收款項。能否收回並無作出撥備之應收賬款之變動或對營運業績構成影響。

4. 金融工具**(a) 金融工具之種類**

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
金融資產				
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)				
— 應收賬款及票據	35	1,156	845	1,461
— 按金及其他應收款項	1,791	1,284	911	22,942
— 應收融資租賃	1,688	9,652	21,870	34,053
— 建築合約項下客戶欠款	—	—	—	120
— 董事欠款	7	9,015	134	—
— 已抵押銀行存款	—	—	—	1,380
— 現金及現金等價物	271	13,970	43,824	14,023
	<u>3,792</u>	<u>35,077</u>	<u>67,584</u>	<u>73,979</u>
金融負債				
攤銷成本				
— 應付賬款及 其他應付款項	1,077	6,975	4,352	2,268
— 預收款項	4,494	203	193	6,639
— 銀行及其他借款	—	29,823	2,368	40,000
— 結欠一名董事款項	1,390	2,373	—	—
— 結欠一名股東款項	—	900	—	—
— 結欠關連公司款項	8,961	28,353	40	—
	<u>15,922</u>	<u>68,627</u>	<u>6,953</u>	<u>48,907</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賬款及票據、按金及其他應收款項、應收融資租賃、董事欠款、現金及現金等價物、應付賬款及其他應付款項、預收款項、銀行及其他借款、結欠一名董事款項、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。董事檢討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業務，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：

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
資產				
人民幣	<u>13,009</u>	<u>24,846</u>	<u>46,480</u>	<u>54,523</u>
負債				
人民幣	<u>15,922</u>	<u>48,233</u>	<u>11,275</u>	<u>10,975</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。5%為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，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及外幣遠期合約，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，而有關貸款須以貸方或借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%時虧損之增加數額。倘港元兌相關貨幣貶值5%，虧損將會出現相反方向之等額變動。

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
人民幣之影響				
損益	<u>146</u>	<u>1,169</u>	<u>(1,760)</u>	<u>(2,177)</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，確保向信貸記錄良好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。鑒於益浩集團應收賬款及應收融資租賃總額於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日分別約100%、100%、76%及37%乃來自益浩集團五大客戶，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及中國之銀行，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可用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：

	加權 平均利率	於二零一三年十月三十一日				總計 千港元
		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	
應付賬款及其他應付款項	—	2,268	—	1,900	368	2,268
預收款項	—	6,639	—	6,639	—	6,639
銀行及其他借款	12.0%	40,000	—	40,000	—	40,000
		<u>48,907</u>	<u>—</u>	<u>48,539</u>	<u>368</u>	<u>48,907</u>

於二零一二年十二月三十一日

	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	—	4,352	—	3,997	355	4,352
預收款項	—	193	—	193	—	193
銀行及其他借款	8.31%	2,368	—	1,579	789	2,368
結欠一家關連公司款項	—	40	40	—	—	40
		<u>6,953</u>	<u>40</u>	<u>5,769</u>	<u>1,144</u>	<u>6,953</u>

於二零一二年三月三十一日

	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	—	6,975	—	6,975	143	6,975
預收款項	—	203	—	203	—	203
銀行及其他借款	10.92%	29,823	—	27,849	1,974	29,823
結欠一名董事款項	—	2,373	2,373	—	—	2,373
結欠一名股東款項	—	900	900	—	—	900
結欠關連公司款項	—	28,353	28,353	—	—	28,353
		<u>68,627</u>	<u>31,626</u>	<u>34,884</u>	<u>2,117</u>	<u>68,627</u>

於二零一一年三月三十一日

	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	—	1,077	—	1,061	16	1,077
預收款項	—	4,494	—	4,494	—	4,494
結欠一名董事款項	—	1,390	1,390	—	—	1,390
結欠關連公司款項	—	8,961	8,961	—	—	8,961
		<u>15,922</u>	<u>10,351</u>	<u>5,555</u>	<u>16</u>	<u>15,922</u>

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流通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，其按於二零一一年及二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十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。

益浩集團監控資本以確保益浩集團旗下實體將可持續經營，同時透過優化債務及權益平衡為權益持有人帶來最大回報。益浩集團之整體策略於有關期間維持不變。

益浩集團之資本結構包括債務(銀行借款)、現金及銀行結餘以及益浩科技擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
銀行及其他借款(附註29)	—	29,823	2,368	40,000
權益(附註(a))	(2,069)	(27,389)	63,238	40,793
資本負債比率	不適用	不適用	0.04	0.98

附註：

- (a) 權益包括益浩科技擁有人應佔所有資本及儲備。

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，先前之準則香港會計準則第14號分部報告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，益浩集團並無獨立可呈報分部。

該單一分部可分類如下：

益浩集團透過以下模式向其客戶提供UPPC系統：(i) 賣斷銷售（「銷售貨品」）；及(ii) 「能源管理合約」，於節能業界一般稱為「EMC」（「根據融資租賃銷售貨品」）。

透過賣斷銷售，益浩集團向其客戶出售UPPC系統以取得一筆過付款，所收取款項視乎項目規模而定。

根據融資租賃銷售貨品，益浩集團將向其客戶交付UPPC系統，並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。EMC協議一般為五至十年。於有關EMC協議到期後，UPPC系統之法定擁有權將轉移至客戶。

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 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
營業額：					
銷售貨品	34	20,051	3,953	—	2,656
根據融資租賃 銷售貨品	1,757	9,640	15,862	15,637	15,858
	<u>1,791</u>	<u>29,691</u>	<u>19,815</u>	<u>15,637</u>	<u>18,514</u>

地區資料

由於益浩集團業務按資產所在地劃分基本上於一個地區(即中國)經營，故並無根據資產所在地呈列個別地區資料。

益浩集團之營運業務主要位於中國。益浩集團所有營業額均來自以中國為基地之客戶。

有關主要客戶之資料

計入銷售貨品及根據融資租賃銷售貨品所產生收益之主要客戶呈列如下：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
客戶A	1,757	—	—	—	—
客戶B	—	7,474	—	—	—
客戶C	—	20,030	2,849	2,849	—
客戶D	—	—	6,624	6,624	—
客戶E	—	—	3,017	3,017	—
客戶F	—	—	—	—	4,546
客戶G	—	—	—	—	2,643
客戶H	—	—	—	—	2,760
	<u>1,757</u>	<u>27,504</u>	<u>12,490</u>	<u>12,490</u>	<u>9,949</u>

截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度、二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間及二零一三年十月三十一日止十個月，概無其他單一客戶佔益浩集團收益10%或以上。

7. 營業額

益浩集團於本年度／期間之營業額分析如下：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
營業額：					
銷售貨品	34	20,051	3,953	—	2,656
根據融資租賃銷售貨品	<u>1,757</u>	<u>9,640</u>	<u>15,862</u>	<u>15,637</u>	<u>15,858</u>
	<u>1,791</u>	<u>29,691</u>	<u>19,815</u>	<u>15,637</u>	<u>18,514</u>

8. 其他收益

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
銀行利息收入	1	6	16	8	28
應收融資租賃之利息收入	160	603	1,233	1,023	2,477
政府資助	—	100	1,023	—	—
雜項收入	5	12	33	—	23
	<u>166</u>	<u>721</u>	<u>2,305</u>	<u>1,031</u>	<u>2,528</u>

9. 其他收入

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
匯兌收益	<u>65</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 融資成本

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
利息：					
於五年內須全數償還 之銀行借款	—	72	209	150	133
其他借款	—	—	1,271	1,271	592
	<u>—</u>	<u>72</u>	<u>1,480</u>	<u>1,421</u>	<u>725</u>

11. 除稅前虧損

除稅前虧損乃扣除以下項目後計算得出：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
員工成本：					
僱員福利開支 (包括董事酬金 (附註12))：					
薪金及津貼	4,156	15,028	12,950	16,148	20,125
公積金供款	501	3,737	2,740	3,055	1,637
	<u>4,657</u>	<u>18,765</u>	<u>15,690</u>	<u>19,203</u>	<u>21,762</u>
其他項目：					
核數師酬金	58	104	4	4	406
自置物業、廠房及設備 之折舊	54	148	221	139	337
確認為開支之存貨成本	1,194	23,833	11,177	10,310	6,662

12. 董事及主要管理人員酬金

(a) 董事酬金之詳情如下：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
袍金	—	630	—	630	—
其他酬金：					
薪金、津貼及 實物福利	—	—	2,695	975	7,249
公積金供款	—	—	37	7	64
	<u>—</u>	<u>630</u>	<u>2,732</u>	<u>1,612</u>	<u>7,313</u>

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	公積金供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一三年十月三十一日止十個月				
王豪源先生(於二零一三年七月十七日辭任)	—	5,137	6	5,143
吳剛先生(於二零一三年七月十七日辭任)	—	561	37	598
鄭聿恬先生(於二零一零年七月二十一日獲委任)	—	1,002	13	1,015
Ma Huan先生(於二零一零年十一月二十五日獲委任)	—	—	—	—
Lo Wing Yat先生(於二零一二年九月四日獲委任)	—	—	—	—
Lo Kwok Tung先生(於二零一二年九月四日獲委任)	—	—	—	—
Lau Ching Chi先生(於二零一三年七月十七日辭任)	—	440	8	448
Tang Jie先生(於二零一三年八月十三日獲委任)	—	—	—	—
Chan Chein Kwok先生(於二零一三年八月十三日獲委任)	—	—	—	—
Kwok Pui Ha女士(於二零一三年八月十三日獲委任，並於二零一三年九月十九日辭任)	—	—	—	—
Li Aiguo先生(於二零一三年九月十九日獲委任)	—	109	—	109
	<u>—</u>	<u>7,249</u>	<u>64</u>	<u>7,313</u>
	袍金 千港元 (未經審核)	薪金、津貼 及實物福利 千港元 (未經審核)	公積金供款 千港元 (未經審核)	酬金總額 千港元 (未經審核)
截至二零一二年十月三十一日止十個月				
王豪源先生(於二零一三年七月十七日辭任)	210	779	4	993
吳剛先生(於二零一三年七月十七日辭任)	210	—	—	210
鄭聿恬先生(於二零一零年七月二十一日獲委任)	210	196	3	409
Ma Huan先生(於二零一零年十一月二十五日獲委任)	—	—	—	—
Lo Wing Yat先生(於二零一二年九月四日獲委任)	—	—	—	—
Lo Kwok Tung先生(於二零一二年九月四日獲委任)	—	—	—	—
	<u>630</u>	<u>975</u>	<u>7</u>	<u>1612</u>

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	公積金供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一二年十二月				
三十一日止期間				
王豪源先生(於二零一三年 七月十七日辭任)	—	1,007	6	1,013
吳剛先生(於二零一三年 七月十七日辭任)	—	999	21	1,020
鄭聿恬先生(於二零一零年 七月二十一日獲委任)	—	398	5	403
Ma Huan先生(於二零一零年 十一月二十五日獲委任)	—	—	—	—
Lo Wing Yat先生 (於二零一二年 九月四日獲委任)	—	—	—	—
Lo Kwok Tung先生 (於二零一二年 九月四日獲委任)	—	—	—	—
Lau Ching Chi先生 (於二零一二年 十一月十三日獲委任)	—	291	5	296
	<u>—</u>	<u>2,695</u>	<u>37</u>	<u>2,732</u>

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	公積金供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一二年三月				
三十一日止年度				
王豪源先生(於二零一三年 七月十七日辭任)	210	—	—	210
吳剛先生(於二零一三年 七月十七日辭任)	210	—	—	210
鄭聿恬先生(於二零一零年 七月二十一日獲委任)	210	—	—	210
Ma Huan先生(於二零一零年 十一月二十五日獲委任)	—	—	—	—
	<u>630</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>630</u>

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	公積金供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一一年三月 三十一日止年度				
王豪源先生(於二零一三年 七月十七日辭任)	—	—	—	—
黃偉賢先生 (於二零一零年 十一月八日辭任)	—	—	—	—
吳剛先生(於二零一三年 七月十七日辭任)	—	—	—	—
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)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一一年及二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止十個月之五名最高薪酬人士中，分別零名、零名、兩名、一名及兩名為益浩科技董事，彼等之酬金於附註12(a)披露。董事以外人士之薪酬如下：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
董事	—	—	2,033	993	6,157
非董事	2,476	3,645	2,183	2,978	2,333
	<u>2,476</u>	<u>3,645</u>	<u>4,216</u>	<u>3,971</u>	<u>8,490</u>

上述最高薪酬之非董事僱員於有關期間之薪酬詳情如下：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
薪金、津貼及 實物福利	2,301	3,377	2,054	2,772	2,249
公積金供款	175	268	129	206	84
	<u>2,476</u>	<u>3,645</u>	<u>2,183</u>	<u>2,978</u>	<u>2,333</u>

薪酬介乎以下範圍之該等最高薪酬非董事僱員人數如下：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月
零元至1,000,000港元	4	4	2	3	2
1,000,001港元至 1,500,000港元	1	1	1	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>3</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，作為招攬其加入或於加入益浩集團時之獎勵，或作為其離職補償。於有關期間內並無董事放棄任何薪酬。

13. 稅項

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
本年度/期間即期稅項：					
本年度/期間撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本年度/期間即期稅項：

本年度/期間撥備

益浩集團須就旗下成員公司所註冊及營運所在司法權區所產生或取得之溢利，按實體基準繳納所得稅。

香港利得稅

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。

中國企業所得稅

貴公司中國附屬公司按根據中國相關所得稅稅務條例及規定釐定之應課稅收入25%之中國企業所得稅率就中國企業所得稅作出撥備。

根據相關中國稅務條例及規定，貴公司之中國附屬公司自首個盈利年度起連續兩年獲豁免繳納中國企業所得稅，並在隨後三年享有中國企業所得稅50%減免(「稅務優惠期」)。根據第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日通過並於二零零八年一月一日開始生效之新稅法(「新稅法」)之過渡安排，中國附屬公司將繼

續享有豁免繳稅或適用中國企業所得稅率50%減免，直至先前獲授之稅務減免期屆滿為止，而其後須按統一稅率25%繳稅。就由於在二零零八年一月一日前並無應課稅溢利而未在該日前開始享有稅務優惠期之該等企業而言，有關優惠稅率待遇自二零零八年一月一日開始。

於截至二零一三年十月三十一日止十個月期間，貴公司中國附屬公司獲資格成為高新科技企業，由二零一二年至二零一四年享有中國企業所得稅率15%而非25%。

按益浩集團營運所在地之法定稅率計算之除稅前虧損之適用稅項與按實際稅率計算之稅務開支對賬如下：

截至二零一一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	(8,136)		(1,601)		(9,737)	
按法定稅率計算之稅項	(2,034)	(25.0)	(264)	(16.5)	(2,298)	(23.6)
毋須課稅收入之稅務影響	(40)	(0.5)	—	—	(40)	(0.4)
不可扣稅開支之稅務影響	55	0.7	—	—	55	0.6
未確認稅務虧損	2,019	24.8	264	16.5	2,283	(23.4)
本年度稅務開支	—	—	—	—	—	—

截至二零一二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	(20,573)		(4,223)		(24,796)	
按法定稅率計算之稅項	(5,143)	(25.0)	(697)	(16.5)	(5,840)	(23.6)
毋須課稅收入之稅務影響	(303)	(1.5)	—	—	(303)	(1.2)
不可扣稅開支之稅務影響	37	0.2	—	—	37	0.1
未確認稅務虧損	5,409	26.3	697	16.5	6,106	24.6
本年度稅務開支	—	—	—	—	—	—

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(14,885)		(10,915)		(25,800)	
按法定稅率計算之稅項	(3,721)	(25.0)	(1,801)	(16.5)	(5,522)	(21.4)
毋須課稅收入之稅務影響	(526)	(3.5)	—	—	(526)	(2.0)
不可扣稅開支之稅務影響	35	0.2	—	—	35	0.1
未確認稅務虧損	4,212	28.3	1,801	16.5	6,013	23.3
本年度稅務開支	—	—	—	—	—	—

截至二零一二年十月三十一日止期間(未經審核)

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(23,240)		(13,690)		(36,930)	
按法定稅率計算之稅項	(5,810)	(25.0)	(2,259)	(16.5)	(8,069)	(21.8)
毋須課稅收入之稅務影響	(202)	(0.9)	—	—	(202)	(0.5)
不可扣稅開支之稅務影響	66	0.3	—	—	66	0.1
未確認稅務虧損	5,946	25.6	2,259	16.5	8,205	22.2
本期間稅務開支	—	—	—	—	—	—

截至二零一三年十月三十一日止期間

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(11,272)		(12,272)		(23,544)	
按法定稅率計算之稅項	(1,691)	(15.0)	(2,025)	(16.5)	(3,716)	(15.8)
毋須課稅收入之稅務影響	(375)	(3.3)	—	—	(375)	(1.6)
不可扣稅收入之稅務影響	125	1.1	—	—	125	0.6
未確認稅務虧損	1,941	17.2	2,025	16.5	3,966	16.8
本期間稅務開支	—	—	—	—	—	—

於二零一三年十月三十一日，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約為4,220,000港元。由於無法預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。

14. 股息

益浩科技董事不建議就有關期間派付任何股息。

15. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 千港元	電腦設備 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一零年四月一日	—	11	—	11
添置	256	391	—	647
匯兌調整	5	9	—	14
於二零一一年三月三十一日 及二零一一年四月一日	261	411	—	672
添置	—	314	—	314
匯兌調整	10	22	—	32
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日	271	747	—	1,018
添置	104	384	380	868
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	375	1,131	380	1,886
添置	19	102	—	121
匯兌調整	9	27	9	45
於二零一三年十月三十一日	403	1,260	389	2,052
累計折舊				
於二零一零年四月一日	—	1	—	1
本年度扣減	19	35	—	54
匯兌調整	1	1	—	2
於二零一一年三月三十一日 及二零一一年四月一日	20	37	—	57
本年度扣減	50	98	—	148
匯兌調整	2	3	—	5
於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日	72	138	—	210
本期間扣減	40	154	27	221
匯兌調整	—	1	—	1
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	112	293	27	432
本期間扣減	63	168	106	337
匯兌調整	3	8	2	13
於二零一三年十月三十一日	178	469	135	782

	辦公室設備 千港元	電腦設備 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
賬面值				
於二零一三年十月三十一日	<u>225</u>	<u>791</u>	<u>254</u>	<u>1,270</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>263</u>	<u>838</u>	<u>353</u>	<u>1,454</u>
於二零一二年三月三十一日	<u>199</u>	<u>609</u>	<u>—</u>	<u>808</u>
於二零一一年三月三十一日	<u>241</u>	<u>374</u>	<u>—</u>	<u>615</u>

16. 在建工程

	千港元
成本	
於二零一零年四月一日	—
添置	4,690
轉撥至銷售成本	(1,148)
匯兌調整	73
於二零一一年三月三十一日及二零一一年四月一日	<u>3,615</u>
添置	25,282
轉撥至銷售成本	(23,799)
匯兌調整	170
於二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日	<u>5,268</u>
添置	8,415
轉撥至銷售成本	(7,921)
匯兌調整	(1)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	<u>5,761</u>
添置	9,548
轉撥至銷售成本	(7,324)
匯兌調整	159
於二零一三年十月三十一日	<u>8,144</u>

17. 商譽

	千港元
成本	
於二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日	<u>111</u>
減值	
於二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日	<u>—</u>
賬面值	
於二零一三年十月三十一日	<u>111</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>111</u>
於二零一二年三月三十一日	<u>111</u>
於二零一一年三月三十一日	<u>111</u>

商譽減值測試

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。於二零一一年及二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十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法釐定，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15.86%。預算期之現金流量預測乃基於管理層所批准之財務預算，有關預期涵蓋十年期間，乃董事考慮益浩集團所持專利權介乎10年至17年之有效期後釐定之預算期間。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：

預算市場份額 緊接預算期前期間之平均市場份額。假設所用價值反映過往經驗。

預算毛利率 於緊接預算期前期間之平均毛利率，有關毛利率反映過往經驗。

18. 應收賬款及票據

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
應收賬款	35	1,156	845	786
應收票據	—	—	—	675
	<u>35</u>	<u>1,156</u>	<u>845</u>	<u>1,461</u>

應收賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
0-90日	—	—	845	669
91-180日	—	1,156	—	—
181-365日	—	—	—	117
超過365日	35	—	—	—
	<u>35</u>	<u>1,156</u>	<u>845</u>	<u>786</u>

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。

益浩集團並未就於有關期間結束時已逾期之應收賬款作出減值，原因為信貸質素並無重大變動，而有關金額仍被視為可收回。

已逾期但未被視為減值之應收賬款賬齡如下：

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
已逾期：				
1-90日	—	1,156	—	—
91-180日	—	—	—	117
181-365日	35	—	—	—
	<u>35</u>	<u>1,156</u>	<u>—</u>	<u>117</u>

19. 存貨

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
原材料	<u>699</u>	<u>2,673</u>	<u>572</u>	<u>436</u>

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
預付款項	5,042	1,428	608	8,813
按金	142	341	316	22,292
其他應收款項	805	199	163	254
可收回增值稅	844	744	432	396
	<u>6,833</u>	<u>2,712</u>	<u>1,519</u>	<u>31,755</u>

21. 應收融資租賃

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
即期應收融資租賃	604	4,027	9,971	13,806
非即期應收融資租賃	1,084	5,625	11,899	20,247
	<u>1,688</u>	<u>9,652</u>	<u>21,870</u>	<u>34,053</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至十年。

融資租賃項下應收賬款

	最低租賃款項				最低租賃款項之現值			
	於	於	於	於	於	於	於	
	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一二年 十二月 三十一日 千港元	二零一三年 十月三十一日 千港元	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一二年 十二月 三十一日 千港元	二零一三年 十月三十一日 千港元
一年內	655	4,368	10,767	14,367	604	4,027	9,971	13,806
超過一年但於五年內	1,353	6,822	13,583	22,789	1,084	5,625	10,642	17,441
五年以上	—	—	2,299	4,226	—	—	1,257	2,806
	<u>2,008</u>	<u>11,190</u>	<u>26,649</u>	<u>41,382</u>	<u>1,688</u>	<u>9,652</u>	<u>21,870</u>	<u>34,053</u>
減：未賺取財務收入	(320)	(1,538)	(4,779)	(7,329)	不適用	不適用	不適用	不適用
應收最低租賃款項之現值	1,688	9,652	21,870	34,053	1,688	9,652	21,870	34,053
不可收回租賃款項撥備	—	—	—	—	—	—	—	—
	<u>1,688</u>	<u>9,652</u>	<u>21,870</u>	<u>34,053</u>	<u>1,688</u>	<u>9,652</u>	<u>21,870</u>	<u>34,053</u>

於二零一一年及二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日以及二零一三年十月三十一日，融資租賃項下租賃資產之無擔保剩餘價值估計為零。

租賃所附帶利率於合約日期釐定，適用於整段租期。截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度以及截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日止期間之實際年利率平均約為8.45厘。

益浩集團就二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日之銀行借款質押之應收融資租賃賬面值分別約為零港元、6,380,000港元、5,257,000港元及零港元。

於二零一一年及二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日，應收融資租賃尚未逾期或減值。

22. 建築合約項下之客戶欠款

報告期末之在建工程

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
所產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	—	—	—	1,465
減：進度開支	—	—	—	(1,345)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>120</u>

23. 董事欠款

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
王豪源先生	—	9,000	61	—
吳剛先生	7	15	73	—
	<u>7</u>	<u>9,015</u>	<u>134</u>	<u>—</u>

截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度、截至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年十月三十一日止期間，最高未償還金額如下：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
王豪源先生	—	9,838	62	62
吳剛先生	58	15	74	137

董事欠款為無抵押、免息及可應要求收回。

24. 已抵押銀行存款／現金及銀行結餘

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 八月三十一日 千港元
現金及銀行結餘	271	13,970	43,824	15,403
減：已抵押銀行存款	—	—	—	(1,380)
	<u>271</u>	<u>13,970</u>	<u>43,824</u>	<u>14,023</u>

於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日，計入現金及銀行結餘之人民幣金額約人民幣267,000元、人民幣2,561,000元、人民幣6,490,000元及人民幣9,481,000元不可自由兌換為其他貨幣。

已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為銷售貨品保養資金之擔保按金。有關抵押將於銷售貨品項目保養期屆滿時解除。

25. 應付賬款及其他應付款項

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
應付賬款	904	3,826	2,688	1,555
其他應付款項	173	3,149	1,664	713
應計費用	21	4,127	5,899	3,053
	<u>1,098</u>	<u>11,102</u>	<u>10,251</u>	<u>5,321</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
0-90日	767	2,374	935	700
91-180日	—	1,039	256	275
181-365日	121	270	1,142	212
超過365日	16	143	355	368
	<u>904</u>	<u>3,826</u>	<u>2,688</u>	<u>1,555</u>

應付賬款為免息，一般於付運時或之前結清，採購貨品之信貸期平均為90日。

26. 結欠一名董事款項

結欠一名董事款項為無抵押、免息及須應要求償還。

27. 結欠一名股東款項

結欠一名股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

28. 結欠關連公司款項

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
傅得國際貿易(上海) 有限公司	8,674	28,055	40	—
上海濤暉企業管理諮詢 有限公司	287	298	—	—
	<u>8,961</u>	<u>28,353</u>	<u>40</u>	<u>—</u>

結欠關連公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

29. 銀行及其他借款

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
銀行借款	—	7,254	2,368	—
其他借款	—	22,569	—	40,000
	<u>—</u>	<u>29,823</u>	<u>2,368</u>	<u>40,000</u>
有抵押(附註(a))	—	26,122	2,368	40,000
無抵押(附註(b))	—	3,701	—	—
	<u>—</u>	<u>29,823</u>	<u>2,368</u>	<u>40,000</u>
須償還賬面值： 應要求或流動負債項下所示				
一年內	—	29,823	2,368	40,000

附註：

- (a) 於二零一三年十月三十一日，益浩集團與Group Success International Limited訂立貸款協議，其中其他借款約40,000,000港元由中信國際資產管理有限公司之擔保作抵押，乃按固定年利率12%計息。

於二零一二年十二月三十一日，益浩集團與一間財務機構訂立一份銀行貸款協議，結餘約2,368,000港元由吳剛先生及王豪源先生之個人擔保作抵押，乃按浮動年利率中國人民銀行放款利率之125%計息。有抵押貸款之加權平均實際年利率為8.31%。

於二零一二年三月三十一日，益浩集團與一間財務機構訂立一份銀行貸款協議，結餘約3,553,000港元由吳剛先生及王豪源先生之個人擔保作抵押，乃按浮動年利率中國人民銀行放款利率125%計息。有抵押貸款之加權平均實際年利率為8.58%。

於二零一二年三月三十一日，益浩集團與中信國際資產管理有限公司訂立一份貸款協議，其中其他借款約22,569,000港元由恆浩科技有限公司所持益浩科技股份15%以及王豪源先生、吳剛先生及鄭聿恬先生之個人擔保作抵押，乃按固定年利率12%計息。有抵押貸款之加權平均實際年利率為5.90%。

- (b) 於二零一二年三月三十一日，益浩集團與一間財務機構訂立一份銀行貸款協議，結餘約3,701,000港元。銀行貸款為無抵押及按年利率5.90%計息。有抵押貸款之加權平均實際年利率為5.90%。

30. 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：		
於二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日、 二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	1,000	1,000
發行普通股	724	724
於二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日 及二零一三年十月三十一日	1,724	1,724

31. 重大關連人士交易

誠如附註23、26、27及28所披露，益浩集團主要管理人員薪酬(包括董事酬金)之詳情載於上文附註12。

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間 千港元	二零一二年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)	二零一三年 十月三十一日 止十個月 千港元
薪金、津貼及實物福利 公積金供款	2,301 175	4,007 267	5,549 235	4,984 286	10,231 273
向主要管理人員支付 之薪酬總額	2,476	4,274	5,784	5,270	10,504

32. 經營租賃承擔

於二零一一年及二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日，益浩集團就已出租物業(租期介乎一年至兩年)之不可撤回經營租賃項下應付未履行承擔之到期情況如下：

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
一年內	543	466	1,448	1,395
超過一年	123	—	445	—
	666	466	1,893	1,395

33. 資本承擔

於二零一一年及二零一二年三月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十月三十一日，未於綜合財務報表作出撥備之未償還資本承擔如下：

	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元	於 二零一三年 十月三十一日 千港元
建築合約之承擔	7,530	3,073	2,109	1,016

34. 結算日後事項

於二零一三年十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

貴公司或任何現時組成益浩集團之公司並無就二零一三年十月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

香港建屋貸款有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所
執業會計師
韓冠輝
執業證書編號：P05029
香港
謹啟

二零一四年四月十一日

本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績公佈以及本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之年報。

過往經營業績回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較

本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。

於回顧年度內，本集團錄得收益約47.0百萬港元，較去年的42.2百萬港元增長約11.4%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為91.1百萬港元(二零一二年：溢利約10.3百萬港元)，主要由於為就應收貸款及貸款利息確認減值虧損。

總收益當中約47.0百萬港元(二零一二年：約42.2百萬港元)來自本集團的貸款融資業務，該業務帶來分部虧損約89.10百萬港元(二零一二年：溢利約33.0百萬港元)。鉅額虧損主要由於為就應收貸款及貸款利息確認減值虧損。

就財務投資而言，回顧年度內錄得分部溢利約為16.9百萬港元，而去年則錄得分部溢利約為7.8百萬港元。財務投資的溢利大幅增加，主要是由於持作投資的股本證券的價格報升。

資產總值及外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，資產總值減少至約397.9百萬港元(二零一二年：約453.2百萬港元)。所有資產均以港元定值，惟以美元定值之若干銀行結餘除外。因此，本集團面臨的外匯風險甚微。故此，本集團並無應用任何工具作外匯對沖用途。

於二零一三年十二月三十一日，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0.26百萬港元(二零一二年：約3.2百萬港元)及92.9百萬港元(二零一二年：約14.0百萬港元)。可供出售之投資代表於香港一

間非上市實體的股本投資於二零一三年十二月三十一日的賬面值。透過損益按公平價值處理之金融資產指涉及香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約28.3百萬港元(二零一二年：約33.1百萬港元)及約248.5百萬港元(二零一二年：約321.5百萬港元)。

流動資金及財務資源

本集團於整個年度維持資金流動性。於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行結餘約達4.0百萬港元(二零一二年：約8.3百萬港元)。於二零一三年十二月三十一日本集團有銀行借貸5.0百萬港元(二零一二年：5.0百萬港元)及非可換股債券50.0百萬港元(二零一二年：30.0百萬港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團以債務淨額(以借款總額減現金及現金等價物計算)除以總資金計算之資本負債比率為0.15(二零一二年：0.06)。

資本結構

於二零一三年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為54,058,546.6港元，分為540,585,466股股份(「股份」)(二零一二年十二月三十一日：43,514,886.6港元，分為435,148,866股股份)。

於二零一三年十二月三十一日，本公司有本金額為1,566,000港元之期權可換股債券及86份潛在可換股債券認購期權尚未行使。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，於轉換本金額為626,400港元之期權可換股債券時，已按行使價0.18港元發行3,480,000股新股。86份認購期權之持有人有權認購潛在可換股債券，其本金額總最多達13,467,600港元，其可按0.10港元之轉換價(於二零一四年二月十七日經調整)轉換為134,676,000股股份。

於二零一三年十二月三十一日，本公司有4,050,000港元之根據特別授權發行之其他可換股債券尚未行使。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，於轉換根據特別授權發行之其他可換股債券時，已按0.135港元之行使價發行100,000,000股新股。根據特別授權發行之其他尚未行使可換股債券可按轉換價0.135港元轉換為30,000,000股股份。

本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日概無任何資產質押及或然負債(二零一二年：無)。

資本承擔

詳情載於綜合財務報表附註14。

重大收購

本公司全資附屬公司進萬有限公司(「**先前買方**」)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(作為賣方，統稱「**先前賣方**」)以及本公司(作為先前買方之擔保人)於二零一一年二月二十三日訂立買賣協議(經修訂)(「**先前買賣協議**」)，收購益浩科技有限公司(「**益浩科技**」)全部已發行股本，總代價為2,800,000,000港元(「**先前代價**」)，先前代價中10,000,000港元已由本公司支付恆浩科技有限公司(為賣方之一)作為可退回按金及部分先前代價付款)(統稱「**先前收購事項**」)。

先前買賣協議須待(其中包括)有關本公司配售新股而所得款項淨額不少於900,000,000港元之配售協議成為無條件，方告落實。先前收購事項已獲股東於二零一一年六月舉行之本公司股東特別大會上批准。本公司、先前買方及先前賣方最終決定於二零一二年八月終止先前買賣協議，理由載於本公司日期為二零一二年八月二十四日之公佈。

儘管本公司終止先前收購益浩科技之計劃，本公司仍保留於益浩科技之權益，原因是本公司對其增長潛力樂觀。本公司已作出安排，與益浩科技之現有股東就收購益浩科技進行磋商。作為業務持續發展的一部分及重推先前收購事項，本公司之全資附屬公司Total Global Holdings Limited(「**買方**」)、中信國際資產管理有限公司、Ample Richness Investments Limited、駿諾有限公司、Infinite Soar Limited、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、卡瑞投資有限公司及Season Best Investments Limited(為賣方，統稱為「**賣方**」)及本公司與賣方於二零一三年十月三十一日訂立買賣協議(「**買賣協議**」)，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售益浩科技全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元(「**代價**」)，代價其中10,000,000港元由買方支付予中信國際資產管理有限公司(賣方之一)作為可退回按金，並構成部分代價付款。本公司(作為買方擔保人)已作出無條件及不可撤回承諾，促使買方準時妥為履行其於買賣協議項下之所有責任及承擔。

益浩科技持有濠信節能科技(上海)有限公司(「濠信」,前稱為日滔貿易(上海)有限公司)全部股權。該公司為於中華人民共和國成立之外商獨資企業,並由益浩科技全資擁有。根據濠信之營業執照,濠信之業務範疇其中包括能源及節能技術開發、顧問及專利技術轉讓;合同能源管理;電腦軟件、自動控制系統、樓宇能耗監測智能產品設計及開發及專利產品轉讓以及相關配套服務;批發及進出口機電產品以及暖通空調(「暖通空調」)設備。

據賣方所述,濠信主要從事為商廈、工廈、商場、醫院及城鎮設施提供能源監察及節能解決方案以節省能源消耗,並透過其專利超高效能機房控制系統(「UPPC系統」)提升中央空調系統的整體能源效益以及其他零件。濠信現正積極開發以UPPC系統為本之新技術,務求擴大樓宇節能解決方案之涵蓋範圍,其中包括暖通空調供風端控制優化、樓宇自動系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。

根據上市規則,收購事項構成本公司一項非常重大收購事項,故須遵守申報、公佈及股東批准規定。

更多詳情,請參閱本公司日期為二零一三年十二月六日、二零一三年十二月三十日、二零一四年一月二十九日、二零一四年二月二十一日及二零一四年三月二十四日之公佈。

集資活動

於二零一三年二月二十六日、二零一三年三月十五日及二零一三年八月二十二日及二零一三年十月十六日,本公司與富通證券有限公司(「配售代理」)分別訂立第一份配售協議、補充配售協議、第二份補充配售協議、第三份補充配售協議(統稱「該等配售協議」),據此,配售代理有條件同意按盡力基準促使承配人認購不多於五批次(其中每批次配售的可換股債券的本金額須為1,350,000港元或其任何倍數)可換股債券,本金總額上限為60,750,000港元。轉換股份將根據於股東特別大會上向本公司股東尋求之特別授權配發及發行,可配發及發行之轉換股份上限為450,000,000股轉換股份。股東在二零一三年十一月五日於本公司股東特別大會正式通過配售事項,而該等配售協議項下發行可換股債券之全部先決條件已獲達成,配售可換股債券已於二零一四年二月十七日大致完成。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一三年二月二十八日、二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日、二零一三年十月十六日、二零一三年十一月五日、二零一三年十二月十九日、二零一四年二月十一日及二零一四年二月十八日之公佈，以及日期為二零一三年十月二十一日之通函。

所持有之重大投資

除上文所述者外，於二零一三年十二月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

員工及薪酬

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有14名(二零一二年：14名)僱員，而本年度之員工成本總額為約6.5百萬港元(二零一二年：約5百萬港元)。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。其他福利包括根據本公司購股權計劃已授出或將予授出之購股權。

報告期後事項

詳情載於綜合財務報表附註15。

展望及前景

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之貸款融資業務(主要為按揭服務)繼續產生利息收入。有鑑於利率將會持續增加，故此本集團看好貸款融資業務將產生更高收入。本集團一方面會發展由上市證券、財務產品及衍生工具投資組成的財務投資策略，同時亦會持續開拓及擴充現有業務，務求鞏固競爭優勢，增進業務增長潛力。本集團的業務策略為積極物色潛在投資機會，藉以提升本公司股東之價值。就此，本公司已鎖定益浩科技集團為本集團之合適收購目標，且認為買賣協議將有助本集團擴展至具無限發展潛力的新業務範疇。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較

本年度業績

本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。

於回顧年度內，本集團錄得收益約42,200,000港元，較去年的38,000,000港元增加約11.1%。本公司擁有人於本年度錄得應佔溢利約為10,300,000港元(二零

一一年：虧損約49,300,000港元)，主要與利息收入增加、出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產之收益、因所持股本證券股價上升引致透過損益賬按公平價值處理之金融資產之公平價值變動虧損減少，及經營開支減少等有關。

總收益當中約42,200,000港元(二零一一年：約38,000,000港元)來自本集團的貸款融資業務，該業務貢獻分部溢利約33,000,000港元(二零一一年：約34,300,000港元)。相關溢利增幅主要有賴應收貸款利息收入增加推動。

就財務投資而言，回顧年度內錄得分部溢利約7,800,000港元，而去年則錄得分部虧損約42,600,000港元。財務投資產生的虧損大幅減少，主要是由於持作投資股本證券的股價上升所致。

資產總值

於二零一二年十二月三十一日，資產總值增加至約453,200,000港元(二零一一年：約381,600,000港元)。所有資產均以港元計值，惟以美元計值之若干銀行結餘除外。因此，本集團面臨的外匯風險甚微。故此，本集團並無應用任何工具作外匯對沖用途。

於二零一二年十二月三十一日，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3,200,000港元(二零一一年：約6,600,000港元)及約14,000,000港元(二零一一年：約20,600,000港元)。可供出售之投資指於香港一間上市實體的股本投資於二零一二年十二月三十一日的公平價值。透過損益按公平價值處理之金融資產指涉及六項香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約33,100,000港元(二零一一年：約11,900,000港元)及約321,500,000港元(二零一一年：約280,700,000港元)。

流動資金及財務資源

本集團於整個年度維持流動資金。於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行結餘約達8,300,000港元(二零一一年：約18,000,000港元)。於二零一二年十二月三十一日本集團有借貸5,000,000港元及非可換股債券30,000,000港元(二零一一年：無)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團以債務淨額(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0.07(二零一一年：零)。

資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本公司之已發行普通股本為43,514,886.6港元，分為435,148,866股每股面值0.10港元之股份（「股份」）（二零一一年十二月三十一日：435,148,866.70港元，分為4,351,488,667股股份）。

根據本公司於二零一零年進行的公開發售，本公司已向發售股份之認購人發行合共449,999,997份期權。上述期權之持有人（「期權持有人」）有權以現金認購於二零一二年十二月三十一日到期之本公司零息率可換股債券。截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無期權持有人行使認購可換股債券的權利，而於二零一二年十二月三十一日，將向各可換股債券持有人償還未償還可換股債券本金額78,720港元。

於二零一二年六月二十一日，所有552,000,000份未轉換非上市認股權證已逾期。

股本重組

股東已於二零一二年六月二十一日舉行的股東特別大會上，批准股本重組建議，其涉及：

- (a) 根據股本削減，本公司法定股本由3,000,000,000港元，分為每股面值0.10港元的30,000,000,000股股份削減至300,000,000港元，分為每股面值0.01港元的30,000,000,000股經削減面值股份，該削減股本之方式為於每股面值為0.10港元之已發行股份註銷繳足股本0.09港元及削減本公司資本中每股面值為0.10港元之已發行或尚未發行的股份至每股面值0.01港元之經削減面值股份；
- (b) 根據股份合併，每十股(10)股每股面值為0.01港元之經削減面值股份將合併為一(1)股每股面值0.10港元經調整股份；
- (c) 在法院批准及允許之前提下，股本削減產生之進賬將用於抵銷本公司之累計虧損，而任何餘額將按法院可能作出的指示計入股份溢價賬或有關其他儲備；及
- (d) 對本公司組織章程大綱及章程細則作出相應修訂。

就本節的詳情及專有用詞的涵義，請參閱本公司日期分別為二零一二年四月十九日、二零一二年四月二十七日、二零一二年五月九日、二零一二年六月二十一日、二零一二年七月十八日、二零一二年八月十四日、二零一二年九月

十四日、二零一二年十一月六日、二零一二年十一月二十一日、二零一二年十一月二十九日及二零一二年十二月十八日之公佈及本公司日期為二零一二年五月二十九日之通函。於二零一二年十二月十七日舉行之呈請聆訊上，法院頒令確認建議股本削減。股本重組之所有先決條件已獲達成，故此股本重組已於二零一二年十二月十九日下午四時正後生效。

本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

重大收購

於二零一二年一月三十一日後，過往收購協議訂約方(定義見下文，「**過往非常重大收購事項訂約方**」)繼續商討可能進一步延遲過往收購協議之最後完成日期。過往非常重大收購事項訂約方皆有意願完成過往收購事項，而且過往非常重大收購事項訂約方之間亦從未中斷商討。然而，鑒於有關裁定(定義見下文)引致於現有架構下執行過往收購事項出現不明確之狀況，於二零一二年二月二十九日，過往非常重大收購事項訂約方達成共識，據此，不會進一步延遲最後完成日期，取而代之，彼等磋商執行過往收購事項的方法，包括根據一個適合及/或經修訂的架構執行(「**經修訂架構**」)。因此，在簽立進一步補充協議(列載(其中包括)過往收購事項或經修訂架構的條款及條件)之前提下，過往非常重大收購事項訂約方可執行過往收購事項或經修訂架構，而不論過往收購協議(經第五份補充協議補充)已於二零一二年二月二十九日失效。

於二零一二年八月二十四日交易時段後，過往非常重大收購事項訂約方互相同意透過訂立終止協議(「**終止協議**」)終止過往收購協議(經第五份補充協議補充)。

根據終止協議，過往非常重大收購事項訂約方於過往收購協議(經第五份補充協議補充)項下的所有責任(有關保密、成本及費用以及司法權的條文除外)將告解除，且各方不得就或基於過往收購協議(經第五份補充協議補充)向其他各方提出任何申索。根據終止協議，恆浩科技須於終止協議日期(或過往買方(定義見下文)與恆浩科技可能書面協定的有關其他日期)起90日內向過往買方(定義見下文)退還初步訂金10,000,000港元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年四月二十一日、二零一一年五月十九日、二零一一年五月三十一日、二零一一年六月二十四日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日、二零一一年十月六日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日、二零一二年三月二十二日及二零一二年八月二十四日之公佈以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函。

集資活動

於二零一二年四月十六日，本公司與配售代理訂立期權配售協議，據此，本公司已有條件地同意配售及配售代理已有條件地同意按盡最大努力基準，物色不少於六名獨立承配人，以認購最多100份期權，認購價為每份期權6,000港元（「期權配售協議」）。由於其時市場氣氛波動，配售期權並未於二零一二年七月十一日之最後截止日期前進行。因此，期權配售協議已告失效，亦無根據期權配售協議配售期權。

於二零一二年七月二十四日，本公司與配售代理訂立第二份配售協議，內容有關按每份期權7,830港元之溢價配售最多100份期權予不少於六名獨立承配人（「第二份配售協議」）。各期權持有人可按認購價156,000港元認購本金額156,000港元之本公司可換股債券。假設100份期權全部獲行使，期權持有人有權合共認購本金額最多為15,660,000港元之本公司可換股債券。

於二零一二年十月八日，第二份配售協議之條件已達成及按每份期權6,530港元之淨配售價籌集所得款項淨額約653,000港元。

更多詳情請參閱本公司日期分別為二零一二年四月十九日、二零一二年七月二十四日及二零一二年十月八日之公佈以及本公司二零一二年五月二十八日之通函。

所持有之重大投資

除上文所述者外，於二零一二年十二月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

員工及薪酬

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有14名（二零一一年：10名）僱員而本年度之員工成本總額為約5,000,000港元（二零一一年：約2,900,000港元）。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。其他福利包括根據本公司購股權計劃已授出或將予授出之購股權。

展望及前景

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之貸款融資業務(主要為按揭服務)繼續產生利息收入。鑒於利率將逐步增加，本集團看好貸款融資業務將產生更高收入。本集團一方面會發展由上市證券、財務產品及衍生工具投資組成的財務投資策略，同時亦會持續開拓及擴充現有業務，務求鞏固競爭優勢，增進業務增長潛力。本集團亦正物色其他投資機遇，多元發展旗下的業務組合。整體而言，鑒於市場前景明朗，本集團會致力改善業務表現，冀能為股東帶來合理回報。

截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度之比較

本年度業績

本集團主要從事投資控股、財務投資及提供貸款融資。

於回顧年度內，本集團錄得收益約38,000,000港元，較去年的18,900,000港元增加約101.1%。本公司擁有人於本年度錄得應佔虧損約為49,300,000港元(二零一零年：約33,700,000港元)。

總收益當中約38,000,000港元(二零一零年：約18,900,000港元)來自本集團的貸款融資業務，該業務貢獻分部溢利約34,300,000港元(二零一零年：約18,600,000港元)。相關溢利增幅主要有賴應收貸款利息收入增加推動。

就財務投資而言，回顧年度內錄得分部虧損約為42,600,000港元，而去年則約為45,200,000港元。

資產總值

於二零一一年十二月三十一日，資產總值減少至約381,600,000港元(二零一零年：約397,100,000港元)。所有資產均以港元計值，惟以美元計值之若干銀行結餘除外。因此，本集團面臨的外匯風險甚微。故此，本集團並無應用任何工具作外匯對沖用途。

於二零一一年十二月三十一日，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6,600,000港元(二零一零年：約16,700,000

港元)及20,600,000港元(二零一零年:約28,200,000港元)。可供出售之投資指於香港一間上市實體的股本投資於二零一一年十二月三十一日的公平價值。透過損益按公平價值處理之金融資產指涉及五項香港上市股本證券之持作買賣投資。

於二零一一年十二月三十一日,本集團持有按揭貸款及應收貸款分別約11,900,000港元(二零一零年:約129,500,000港元)及約280,700,000港元(二零一零年:約124,000,000港元)。

流動資金及財務資源

本集團於整個年度維持資金流動性。於二零一一年十二月三十一日,本集團之銀行結餘約達18,000,000港元(二零一零年:約77,100,000港元)。於二零一一年十二月三十一日本集團並無銀行借貸(二零一零年:無)。

於二零一一年十二月三十一日,本集團以債務淨額(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(二零一零年:零)。

資本結構

於二零一一年十二月三十一日,本公司之已發行普通股本為435,148,866.70港元,分為4,351,488,667股每股面值0.10港元之股份(「股份」)(二零一零年十二月三十一日:399,470,035.80港元,分為3,994,700,358股股份)。

根據本公司於二零一零年進行的公開發售,本公司已向發售股份之認購人發行合共449,999,997份期權(「期權」)。期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(「行使期」),以現金認購於二零一二年十二月三十一日到期之本公司零息率可換股債券(統稱「可換股債券」)。

於本年度,本公司於346,982,249份期權所附之認購權獲行使後,發行本金總額為34,698,225港元之可換股債券,籌得所得款項淨額約34,678,831港元;而於本金總額為34,678,831港元之可換股債券所附之認購權獲行使後,本公司發行346,788,309股新股份。於行使期屆滿後,55,224,130份尚未行使之期權已告失效。於二零一一年十二月三十一日,本公司的未償還可換股債券本金額為78,720港元,倘有關債券按初步兌換價每股兌換股份0.10港元(可予調整)悉數兌換,將會導致進一步發行最多787,200股新股份。

於二零一一年十二月三十一日,本公司有552,000,000份未行使非上市認股權證(「認股權證」)。於回顧年度內,本公司於10,000,000份認股權證所附之認股權獲行使後,按初步行使價0.147港元發行10,000,000股新股份,籌得所得款項淨額約1,470,000港元。

根據於二零一一年六月二十四日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，於二零一一年六月二十四日，本公司之法定股本由500,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增至3,000,000,000港元(分為30,000,000,000股股份)。

本集團資產抵押及或然負債

本集團於二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔。

重大收購

本公司全資附屬公司進萬有限公司(「過往買方」)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(作為賣方，統稱「過往賣方」、王豪源先生及吳剛先生(「恆浩科技擔保人」)以及本公司(作為過往買方之擔保人)於二零一一年二月二十三日訂立買賣協議(經修訂)(「過往收購協議」)，收購益浩科技有限公司(「益浩科技」)全部已發行股本，總代價為2,800,000,000港元(「代價」)，代價中10,000,000港元已由本公司支付予恆浩科技有限公司(為賣方之一)作為可退回按金及部分代價付款))(統稱「過往收購事項」)。

益浩科技持有日滔貿易(上海)有限公司之全部股權，日滔貿易(上海)有限公司為一家於中華人民共和國(「中國」)成立之外商獨資企業(「外商獨資企業」)(益浩科技連同外商獨資企業稱為「益浩集團」)。根據外商獨資企業之營業執照，外商獨資企業之業務範疇計有(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。據過往賣方所述，外商獨資企業將為商廈、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。

根據上市規則，過往收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，於二零一一年六月二十四日舉行之本公司股東特別大會上獲股東通過。其後，第三份補充協議及第四份補充協議分別於二零一一年七月二十日及二零一一年十月六日訂立，據此，過往收購協議之最後完成日期已延遲至二零一一年十二月三十日。

於二零一一年十二月二十二日，過往非常重大收購事項訂約方訂立第五份補充協議(「**第五份補充協議**」)，以修訂過往收購協議之若干條款及條件(「**建議修訂**」)，及延遲最後完成日期至二零一二年一月三十一日。

此外，於二零一一年十二月二十二日，配售代理、本公司及買方訂立補充配售協議(「**補充配售協議**」)，以修訂第二份配售協議若干條款及條件(詳情載於下文「**集資活動**」一段)。

香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市科在批閱本公司就第五份補充協議及補充配售協議擬備的公佈初稿的過程中，認為建議修訂按上市規則第14.36條界定屬於對過往收購協議的條款及過往收購事項的重大變動，裁定本公司應就第五份補充協議重新遵守上市規則第14章對非常重大收購事項的全部適用規定，包括第五份補充協議須經股東於股東大會批准後方可作實(「**該裁定**」)。雖然董事會不同意該裁定，惟本公司最終決定不繼續尋求覆審該裁定。

有關其他詳情，請參閱本公司日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年四月二十一日、二零一一年五月十九日、二零一一年五月三十一日、二零一一年六月二十四日、二零一一年七月二十日、二零一一年九月三十日、二零一一年十月六日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日及二零一二年三月二十二日之公佈，以及本公司日期為二零一一年五月三十一日之通函。

集資活動

本公司預期對資金有所需求，以作為現金代價、供滿足益浩集團之業務發展及營運資金需求及／或本集團日後其他潛在投資及業務機遇，於二零一一年六月九日訂立配售協議(經修訂)(「**配售協議**」)，以配售最多6,250,000,000股配售股份(「**配售事項**」)。由於其時全球金融市場波動，配售事項未能於配售完成日期二零一一年九月三十日前完成，因此，配售協議已告失效。其他詳情請參閱本公司日期分別為二零一一年六月九日、二零一一年七月二十日及二零一一年九月三十日之公佈及本公司日期為二零一一年六月二十二日之通函。

於二零一一年十月十八日，本公司與富通證券有限公司(「配售代理」)訂立第二份配售協議，配售6,500,000,000股配售股份，以取代配售協議(統稱「第二份配售協議」)。於二零一一年十二月二十二日，補充配售協議已訂立，以修訂第二份配售協議。隨著上文所述買賣協議於二零一二年二月二十九日失效，據補充配售協議擬進行之配售事項(「經修訂配售事項」)未能按補充配售協議下界定之架構繼續進行。本公司與配售代理已於二零一二年三月二十一日訂立協議，無條件終止經修訂配售事項。其他詳情請參閱本公司日期分別為二零一一年十月十八日、二零一一年十一月三十日、二零一二年一月九日、二零一二年一月十二日及二零一二年三月二十二日之公佈，以及本公司日期為二零一一年十一月十五日之通函。

此外，誠如上文「資本結構」一節所申報，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，因行使期權及於10,000,000份認股權證所附之認購權獲行使時發行10,000,000股新股份，分別籌得所得款項淨額約34,700,000港元及1,470,000港元。該等所得款項淨額已按計劃悉數用作本集團之一般營運資金。

於二零一一年十二月三十一日，尚有552,000,000份認股權證未行使，每份認股權證賦予持有人權力認購一股股份，初步認股權證行使價為每股0.147港元(可予調整)，行使期為二十四個月，至二零一二年六月二十一日為止。據此計算，日後可於該等認股權證所附之認購權獲悉數行使(倘落實)時發行新股份，進一步募集最多約81,000,000港元。

所持有之重大投資

除上文所述者外，於二零一一年十二月三十一日，本集團並無持有其他重大投資。

員工及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有10名(二零一零年：11名)僱員，而本年度之員工成本總額為約2,900,000港元(二零一零年：約3,800,000港元)。本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬方案。

展望及前景

本集團之業務策略為積極物色可為本公司股東增值的潛在投資機會。就此而言，本公司選定益浩集團為本集團合適的收購目標，認為收購事項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。

雖然於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度年報之日期尚未有任何最終決定，董事對商討的結果持樂觀態度，而彼等將盡最大努力與過往非常重大收購事項訂約方合作，盡快執行過往收購事項或經修訂架構。

同時，本公司獲過往收購事項之賣方通知，自本公司於二零一一年五月三十一日就過往收購事項刊發通函以來，益浩集團已跟多名客戶簽立多項協議，該等客戶包括但不限於政府機關、房地產發展商、酒店集團、綜合性半導體企業及綜合汽車企業，涉及現有樓宇之改善工程項目及／或新樓宇建造工程之UPPC系統裝設。

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。

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)。所有資產均以港元計值，惟以美元計值之若干銀行結餘除外。因此，本集團面臨的外匯風險甚微。

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香港上市實體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

本集團於整個年度維持資金流動性。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)。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發售股份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期權(「期權」))，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份期權。期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最多449,999,997股本公司新股份。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，期權持有人已行使47,793,618份期權，而本公司已相應發行本金額4,779,362港元之可換股債券。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，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份期權尚未行使。悉數行使該等尚未行使之期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港元向一名第三方出售其於Tack On Limited 100%股權。

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期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。假設期權獲悉數行使，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)及行使期權所得款項淨額(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(作為配售代理)訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意按盡力基準透過金利豐證券有限公司按每股配售股份0.11港元配售至多1,135,000,000股配售股份。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。

益浩集團之管理層討論及分析

以下討論及分析應與本通函附錄二所載益浩集團截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止兩個年度、截至二零一二年十二月三十一日止九個月以及截至二零一三年十月三十一日止十個月之財務資料一併閱覽。

過往經營業績回顧

截至二零一三年十月三十一日止十個月

收益及毛利

提供UPPC系統及節能解決方案所產生收益佔益浩集團總收益大部分。截至二零一三年十月三十一日止十個月之收益為約18,500,000港元，較截至二零

一二年十月三十一日止十個月之約15,600,000港元增加約18.6%，收益增加主要由於管理層不斷努力取得新客戶訂單。

截至二零一三年十月三十一日止十個月之毛利為約11,900,000港元，較截至二零一二年十月三十一日止十個月之約5,300,000港元增加約125%，主要由於(i)已竣工EMC增加，而該等已竣工項目一般達致高於60%之毛利率；及(ii)管理層不斷努力於當地採購用於UPPC系統之設備及材料，以降低項目成本。益浩集團管理層放棄由上海總部集中採購，改為以就地取材原則於項目所在其他城市當地採購設備及材料。例如就位於廣州之項目，若干設備及重要部件乃採購自廣州鄰近地區而並非上海。因此，由於運輸及運送成本下降，採購若干設備之成本較自上海採購有關項目之成本低約10%至15%。此外，由於增加向地方供應商採購，益浩集團因採購量增加而可為未來採購爭取較低價格，因而減低項目總成本。毛利率由截至二零一二年十月三十一日止十個月約34%改善至截至二零一三年十月三十一日止十個月約64%。

其他收益

其他收益指應收融資租賃之利息收入及銀行利息收入，由截至二零一二年十月三十一日止十個月之約1,000,000港元大幅增至二零一三年同期之約2,500,000港元，主要由於益浩集團旗下EMC業務自二零一二年以來錄得大幅增長，且已於二零一二年底完成更多EMC項目，而該等EMC項目所產生收益已根據香港財務報告準則第17號項下融資租賃模式確認。

銷售開支

銷售開支指(其中包括)銷售人員薪酬、項目顧問費、出差開支、銷售辦事處租金及展覽費用。銷售開支由截至二零一二年十月三十一日止十個月約12,000,000港元略減至截至二零一三年十月三十一日止十個月之約7,400,000港元，主要由於截至二零一三年十月三十一日止十個月支付予銷售人員之薪酬金額減少所致。

行政開支

行政開支指(其中包括)行政人員薪酬、出差開支、辦公室開支、租金及樓宇管理費。行政開支於截至二零一二年及二零一三年十月三十一日止兩個期間維持約30,000,000港元之穩定水平。

融資成本

融資成本指股東貸款及銀行貸款之利息開支。截至二零一三年十月三十一日止十個月之融資成本較二零一二年同期顯著減少約49%。益浩集團於二零一二年三月向一名股東借入一筆過渡貸款22,600,000港元，年息為12%。該筆過渡貸款已於二零一二年八月償還，融資成本因而於二零一三年顯著減少。

分部資料

鑒於益浩集團截至二零一三年十月三十一日止十個月之收益僅源自於中國提供UPPC系統及節能解決方案以及租賃節能設備所得利息收入，故並無呈列分部資料。

流動資金及財務資源

截至二零一三年十月三十一日止十個月，益浩集團以內部產生資源、銀行借貸及股東資金撥付經營及資本開支。於二零一三年十月三十一日，益浩集團持有銀行結餘約14,000,000港元及已抵押銀行存款約1,400,000港元。已抵押銀行存款指已抵押予銀行之存款，作為銷售貨品保養金之保證存款。有關抵押將於銷售貨品項目保養期屆滿後獲解除。

或然負債

於二零一三年十月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一三年十月三十一日，益浩集團資本承擔約為1,000,000港元，主要來自建築合約。

新業務之前景

據益浩集團管理層所述，於二零一三年一月一日至二零一三年十月三十一日止期間，益浩集團專注發展其UPPC業務，並成功於中國增加UPPC項目數目。完成後，益浩集團將成為本公司之附屬公司，且預期提供UPPC系統及節能解決方案之業務將繼續增長。有關提供UPPC系統及節能解決方案增長之預期乃基於看好益浩集團之未來前景，已考慮(i)自策略夥伴協議及合作協議所得利益；(ii)中國政府繼續承諾支持發展節能產業；(iii)有關益浩集團所擁有UPPC系統

之專利註冊有助鞏固其於市場之獨特競爭優勢；(iv)益浩集團內部研發隊伍之專長推動技術創新；(v)手頭計劃項目及現有客戶之預期重覆訂單；及(vi)收購事項後益浩集團預期可獲得資金以有效推行其項目。

重大投資計劃

截至二零一三年十月三十一日止十個月，益浩集團在中國已完成一個UPPC項目，而截至二零一三年十月三十一日，預期於二零一四年年中前後將完成共七個在建EMC項目。完成後，益浩集團計劃於二零一四年十二月三十一日前參與額外90個項目。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一三年十月三十一日止十個月，益浩集團概無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

所持有重大投資

於二零一三年十月三十一日，益浩集團概無持有任何重大投資。

員工及薪酬

於二零一三年十月三十一日，益浩集團共有50名僱員，期內員工成本總額約為21,800,000港元。益浩集團根據僱員之僱傭條款、個人表現及現行行業慣例釐定僱員薪酬。

外幣風險管理

鑒於益浩集團主要於中國進行業務，加上大部分交易以人民幣計值，故主要須面對人民幣匯率波動之影響。截至二零一三年十月三十一日止十個月，益浩集團概無利用任何對沖金融工具對沖其外匯風險。

截至二零一二年十二月三十一日止九個月

收益及毛利

收益由截至二零一二年三月三十一日止年度約29,700,000港元減少約11%至截至二零一二年十二月三十一日止九個月之全年¹金額約26,400,000港元。截至二零一二年三月三十一日止年度之收益來自一個金額達約20,000,000港元之單一重大賣斷項目及其他三個總額達約9,400,000港元之EMC項目。益浩集團自二零一二年起專注拓展EMC業務模式，而已竣工EMC項目(期內已確認收益之項目)於期內增至十個，截至二零一二年十二月三十一日止九個月EMC項目產生之總收益達約15,900,000港元。由於管理層轉移重心及EMC項目銷售組合有所變動，故截至二零一二年十二月三十一日止九個月之收益全年金額輕微減少。

毛利由截至二零一二年三月三十一日止年度約5,900,000港元增加約95%至截至二零一二年十二月三十一日止九個月之全年²金額約11,500,000港元。毛利增加主要由於截至二零一二年三月三十一日止年度之單一重大賣斷項目(項目收益佔年銷售額69%)之毛利率處於17%之低水平。由於銷售重心轉移至EMC模式，故毛利率由截至二零一二年三月三十一日止年度之19.7%改善至截至二零一二年十二月三十一日止九個月之43.6%。

其他收益

其他收益指應收融資租賃之利息收入及銀行利息收入，其金額由截至二零一二年三月三十一日止年度約700,000港元大幅增至截至二零一二年十二月三十一日止九個月之全年³金額約3,100,000港元，主要由於益浩集團自二零一二年起專注於EMC業務模式，加上於二零一二年底完成更多EMC項目所致。於截

¹ 截至二零一二年十二月三十一日止九個月之收益約為19,815,000港元。全年金額指截至二零一三年三月三十一日止年度之收益假定金額，其按截至二零一二年十二月三十一日止九個月之收益乘以相關比率(於該情況下為12/9)計算而達致，猶如已於截至二零一三年三月三十一日止三個月確認相同比例之收益。

² 截至二零一二年十二月三十一日止九個月之毛利約為8,638,000港元。全年金額指截至二零一三年三月三十一日止年度之毛利假定金額，其按截至二零一二年十二月三十一日止九個月之毛利乘以相關比率(於該情況下為12/9)計算而達致，猶如已於截至二零一三年三月三十一日止三個月確認相同比例之毛利。

³ 截至二零一二年十二月三十一日止九個月之其他收益約為2,300,000港元。全年金額指截至二零一三年三月三十一日止年度之其他收益假定金額，其按截至二零一二年十二月三十一日止九個月之其他收益乘以相關比率(於該情況下為12/9)計算而達致，猶如已於截至二零一三年三月三十一日止三個月確認相同比例之其他收益。

至二零一二年三月三十一日止年度，僅完成四個EMC項目，而於截至二零一二年十二月三十一日止九個月則已完成十個EMC項目，說明EMC業務自二零一二年以來有明顯增長。

銷售開支

銷售開支指(其中包括)銷售人員薪酬、項目顧問費、出差開支、銷售辦事處租金及展覽費用。銷售開支由截至二零一二年三月三十一日止年度之約12,000,000港元增加約13.3%至截至二零一二年十二月三十一日止九個月之全年⁴金額約13,600,000港元。銷售開支增加乃由於二零一二年底EMC業務擴充及EMC項目數目增加所致。

行政開支

行政開支指(其中包括)行政人員薪酬、出差開支、辦公室開支、租金及樓宇管理費等。行政開支由截至二零一二年三月三十一日止年度之約19,300,000港元大幅增加約73%至截至二零一二年十二月三十一日止九個月之全年⁵金額約33,400,000港元。有關顯著增幅主要源自管理層薪酬增加約1,900,000港元以及益浩集團於二零一二年八月向其股東集資所產生之相關法律及財務顧問費約7,200,000港元。

融資成本

融資成本指一項股東貸款及一項銀行貸款之利息開支。融資成本於截至二零一二年十二月三十一日止九個月之全年⁶金額相對於截至二零一二年三月三十一日止年度大幅增至約2,000,000港元。益浩集團於二零一二年三月向其股東借入一筆過渡貸款22,600,000港元，年息為12%，導致截至二零一二年十二月三十一日止九個月之融資成本大幅增加。該筆過渡貸款已於二零一二年八月償付。

⁴ 截至二零一二年十二月三十一日止九個月之銷售開支約為10,200,000港元。全年金額指截至二零一三年三月三十一日止年度之銷售開支假定金額，其按截至二零一二年十二月三十一日止九個月之銷售開支乘以相關比率(於該情況下為12/9)計算而達致，猶如已於截至二零一三年三月三十一日止三個月確認相同比例之銷售開支。

⁵ 截至二零一二年十二月三十一日止九個月之行政開支約為25,100,000港元。全年金額指截至二零一三年三月三十一日止年度之行政開支假定金額，其按截至二零一二年十二月三十一日止九個月之行政開支乘以相關比率(於該情況下為12/9)計算而達致，猶如已於截至二零一三年三月三十一日止三個月確認相同比例之行政開支。

⁶ 截至二零一二年十二月三十一日止九個月之融資成本約為1,480,000港元。全年金額指截至二零一三年三月三十一日止年度之融資成本假定金額，其按截至二零一二年十二月三十一日止九個月之融資成本乘以相關比率(於該情況下為12/9)計算而達致，猶如已於截至二零一三年三月三十一日止三個月確認相同比例之融資成本。

分部資料

鑒於益浩集團截至二零一二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以及租賃節能設備所得利息收入，故並無呈列分部資料。

流動資金及財務資源

截至二零一二年十二月三十一日止九個月，益浩集團以內部產生資源、銀行借貸及股東資金撥付經營及資本開支。於二零一二年十二月三十一日，益浩集團持有銀行結餘約43,800,000港元及未償還銀行借貸約2,400,000港元。益浩集團持有一間中國銀行之未償還貸款，其貸款結餘約為2,400,000港元，為期2.5年。銀行借貸將於二零一四年六月到期，並將按照與銀行協定之還款時間表償付。於二零一二年十二月三十一日，資本負債比率(即銀行借貸除總權益)為3.8%。

資產抵押及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，益浩集團持有約5,300,000港元之應收融資租賃作銀行借款之擔保，而於二零一二年十二月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，益浩集團有資本承擔約2,100,000港元，主要來自建築合約。

新業務之前景

據益浩集團管理層表示，於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間，益浩集團將重心轉移至UPPC業務，並成功於中國擴展UPPC項目。

重大投資計劃

截至二零一二年十二月三十一日止九個月，益浩集團在中國完成十個UPPC項目，而於二零一二年十二月三十一日，三個在建EMC項目預期於二零一三年完成。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一二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。

所持有重大投資

於二零一二年十二月三十一日，益浩集團概無持有任何重大投資。

員工及薪酬

於二零一二年十二月三十一日，益浩集團共有81名僱員，期內員工成本總額約為15,700,000港元。益浩集團根據僱員之僱傭條款、個人表現及現行行業慣例釐定僱員薪酬。

外幣風險管理

鑒於益浩集團主要於中國進行業務，加上大部分交易以人民幣計值，故所承受外匯風險並不重大。截至二零一二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。

截至二零一二年三月三十一日止年度

收益及毛利

收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約1,800,000港元增加約1,550%至截至二零一二年三月三十一日止年度約29,700,000港元。益浩集團於截至二零一一年三月三十一日止年度展開其UPPC節能業務，而首個商用物業EMC項目所產生之全年收益約為1,800,000港元。益浩集團於截至二零一二年三月三十一日止年度拓展EMC業務，並於期內完成總收益約為9,000,000港元之四個EMC項目及一個與一名汽車製造商所訂立收益約為20,000,000港元之重大賣斷項目。益浩集團先後於二零一零年十一月及二零一一年四月與客戶訂立兩份賣斷合約，合約總額約為28,000,000港元。賣斷合約為首個UPPC賣斷項目，其毛利率處於17%之相對較低水平，項目需時一年以上完成，而益浩集團參考完成進度確認截至二零一二年三月三十一日止年度之項目收益。

毛利由截至二零一一年三月三十一日止年度約600,000港元增加約881.2%至截至二零一二年三月三十一日止年度約5,900,000港元。毛利增加主要由於截至二零一二年三月三十一日止年度業務增長及所參與之EMC項目增加。由於重大賣斷項目毛利率處於17%之相對較低水平，而該項目佔截至二零一二年三月三十一日止年度之年度銷售總額67%，對整體毛利率產生攤薄效果，故毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度之33.3%跌至截至二零一二年三月三十一日止年度之19.7%。

其他收益

其他收益指應收融資租賃之利息收入，其金額由截至二零一一年三月三十一日止年度約170,000港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約700,000港元，乃由EMC項目增加所致。

銷售開支

銷售開支指(其中包括)銷售人員薪酬、項目顧問費、出差開支、銷售辦事處租金及展覽費用。截至二零一二年三月三十一日止年度之銷售開支約為12,000,000港元，較截至二零一一年三月三十一日止年度約2,600,000港元增加約367.2%。銷售開支增加主要由於薪酬開支、項目顧問開支及出差開支分別增加約5,400,000港元、約1,800,000港元及約1,100,000港元所致，與截至二零一二年三月三十一日止年度EMC業務增長及EMC項目數目增加一致。

行政開支

行政開支指(其中包括)行政人員薪酬、出差開支、辦公室開支、租金及樓宇管理費。行政開支由截至二零一一年三月三十一日止年度約8,000,000港元大幅增加約141.5%至截至二零一二年三月三十一日止年度約19,300,000港元。有關顯著增幅主要由於截至二零一二年三月三十一日止年度薪酬開支及出差開支分別增加約8,700,000港元及約1,500,000港元，與截至二零一二年三月三十一日止年度EMC業務增長及EMC項目數目增加一致。

融資成本

融資成本指銀行貸款之利息開支。融資成本由截至二零一一年三月三十一日止年度之零港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約70,000港元。益浩集團於二零一一年十二月借入銀行貸款3,900,000港元，而於截至二零一一年三月三十一日止年度則並無貸款安排。

分部資料

鑒於益浩集團截至二零一二年三月三十一日止年度之收益僅源自於中國提供UPPC系統及節能解決方案以及租賃節能設備所得利息收入，故並無呈列分部資料。

流動資金及財務資源

截至二零一二年三月三十一日止年度，益浩集團以內部產生資源、銀行借貸及股東資金撥付經營及資本開支。於二零一二年三月三十一日，益浩集團持有銀行結餘約14,000,000港元、貸款結餘合共約7,300,000港元之兩筆銀行借貸及股東貸款約22,600,000港元以及應付關連公司款項28,400,000港元。益浩集團訂立貸款結餘分別為3,600,000港元及3,700,000港元之兩份銀行貸款協議，其貸款期分別為2.5年及1年。該項為數3,500,000港元之銀行借貸將於二零一四年六月到期，並將按照與銀行協定之還款時間表償付。

資產抵押及或然負債

於二零一二年三月三十一日，益浩集團持有應收融資租賃約6,400,000港元作銀行借貸之抵押，而於二零一二年三月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一二年三月三十一日，益浩集團有資本承擔約3,100,000港元，主要來自建築合約。

新業務之前景

據益浩集團管理層所述，截至二零一二年三月三十一日止年度，益浩集團專注拓展UPPC業務，並成功於中國擴展UPPC項目。

重大投資計劃

益浩集團在中國完成四個EMC項目及兩份重大賣斷合約，其收益已於截至二零一二年三月三十一日止年度確認，並預期於二零一二年底完成八個在建EMC項目。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一二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。

所持有重大投資

於二零一二年三月三十一日，益浩集團概無持有任何重大投資。

員工及薪酬

於二零一二年三月三十一日，益浩集團共有71名僱員，期內員工成本總額約為18,800,000港元。益浩集團根據僱員之僱傭條款、個人表現及現行行業慣例釐定僱員薪酬。

外幣風險管理

鑒於益浩集團主要於中國進行業務，加上絕大部分交易以人民幣計值，故所承受外匯風險並不重大。截至二零一二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。

截至二零一一年三月三十一日止年度

收益及毛利

益浩集團於截至二零一一年三月三十一日止年度展開UPPC節能業務，首個商用物業EMC項目所產生之全年收益約為1,800,000港元。該項目貢獻毛利約600,000港元，毛利率約為33.3%。

其他收益

其他收益指應收融資租賃之利息收入，而金額指於二零一一年唯一EMC項目帶來之利息收入約170,000港元。

銷售開支

截至二零一一年三月三十一日止年度之銷售開支約為2,600,000港元。其主要包括薪酬開支約1,600,000港元、出差開支約400,000港元及其他雜項開支。

行政開支

截至二零一一年三月三十一日止年度之行政開支約為8,000,000港元。其主要指薪酬開支約3,000,000港元、專業顧問開支約1,700,000港元、租金開支約800,000港元及其他雜項開支。

融資成本

於截至二零一一年三月三十一日止年度並無產生融資成本。

分部資料

鑒於益浩集團截至二零一一年三月三十一日止年度之收益僅源自於中國提供UPPC系統及節能解決方案以及租賃節能設備所得利息收入，故並無呈列分部資料。

流動資金及財務資源

截至二零一一年三月三十一日止年度，益浩集團以內部產生資源及股東資金撥付經營及資本開支。於二零一一年三月三十一日，益浩集團持有銀行結餘約300,000港元及應付關連公司款項約9,000,000港元。由於益浩集團錄得累計虧損所產生虧絀淨額，故於二零一一年三月三十一日之資本負債比率(定義為銀行借貸除以總權益)並無意義。

資產抵押及或然負債

益浩集團於二零一一年三月三十一日概無資產抵押，而於二零一一年三月三十一日亦無重大或然負債。

資本承擔

於二零一一年三月三十一日，益浩集團有資本承擔約7,500,000港元，主要來自建築合約。

新業務之前景

截至二零一一年三月三十一日止年度，益浩集團於中國展開UPPC業務並完成首個UPPC項目。

重大投資計劃

截至二零一一年三月三十一日止年度，益浩集團在中國完成首個EMC項目，並預期於二零一二年三月完成三個在建EMC項目。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一一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。

所持有重大投資

於二零一一年三月三十一日，益浩集團概無持有任何重大投資。

員工及薪酬

於二零一一年三月三十一日，益浩集團共有58名僱員，年內所產生員工成本總額約為4,700,000港元。益浩集團根據僱員之僱傭條款、個人表現及現行行業慣例釐定僱員薪酬。

外幣風險管理

鑒於益浩集團主要於中國進行業務，加上大部分交易以人民幣計值，故所承受外匯風險並不重大。截至二零一一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。

影響經營業績之主要因素

UPPC系統之表現：UPPC系統為益浩集團之主要產品，倘UPPC系統變得過時及被其他新技術及產品取代，將可能對益浩集團表現構成重大影響。益浩集團專注於研發及對其產品精益求精以保持其競爭優勢。益浩集團管理層認為，UPPC系統有效節能，為冷凍裝置優化市場上具高度競爭力之產品。UPPC系統具備之若干獨特功能令其在技術上及競爭上具有優勢，較中國其他節能系統先進。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「優勢、策略及未來計劃」一節。

客戶之能源使用量及UPPC系統之節能表現：就EMC項目而言，益浩集團所分佔節能量將直接受客戶之能源使用量及UPPC系統之節能表現影響，由於UPPC系統之平均節能水平相對固定，故客戶之能源使用量愈高，UPPC系統所節省電量便愈高，而根據互相協定分享機制，為益浩集團帶來之收入亦愈多。由於UPPC系統為益浩集團之主要產品，益浩集團之財務表現及經營現金流量乃取決於UPPC系統之表現。根據目前項目之過往記錄，UPPC系統之表現被視為持續穩定，而UPPC系統過往概無出現重大問題或技術問題。

客戶付款之時間及能力：益浩集團之財務表現及經營現金流量受益浩集團之客戶能否準時或悉數繳付節能付款影響。自其註冊成立以來，益浩集團過去數年在向客戶收款或收回應收賬款方面並無遭遇任何重大問題。

新項目及客戶之數目：益浩集團之財務表現及經營現金流量受益浩集團之項目及客戶數目影響。益浩集團擁有強大客戶基礎，其現有客戶包括不同界別之跨國及國內組織。此外，多名益浩集團現有客戶(例如該等物業發展商、物業管理公司及酒店集團)均有多個適合安裝UPPC系統之項目地盤。益浩集團相信，其可與現有客戶重覆進行業務交易。主要銷售及營銷渠道包括銷售工程師之個人脈絡、高級管理層之個人脈絡、策略夥伴及股東轉介、現有客戶轉介、來自現有客戶之重覆交易、參與投標以及展覽及工業聯盟等其他公眾渠道。基於其廣泛客戶來源網絡加上UPPC系統之競爭優勢，益浩集團管理層有信心，其可獲得足夠數量之客戶支持其業務持續增長。

重大會計政策、估計及判斷

(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項之負債。倘有關事項之最終稅務結果有別於初步錄得之金額，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。資產於有跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。計算使用價值時，須就獲分配資產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預期未來現金流量，並選擇合適貼現率以計算該等現金流量之現值。應用估計未來現金流量及／或貼現率之變動可能導致先前之估計減值撥備須作出調整。

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產生之技術或商業落後或因資產產出之產品或服務之市場需求變動、預期使用資產、預期耗損、資產之保養及維修、及使用資

產之法定或類似限制。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。

(c) 商譽減值

益浩集團根據附註2所述會計政策就是否有商譽減值進行年度測試。現金產生單位之可收回金額乃以使用價值之計算為基準釐定。該等計算須採用管理層就未來業務營運、稅前貼現率所作出估計及假設以及有關使用價值計算之其他假設。

(d) 應收賬款減值

貿易債務人之債務賬齡組合定期檢討，以確保可收回貿易債務人結餘，及倘已超過協定信貸期間，則及時採取跟進行動。然而，益浩集團可能不時面對延遲收款。倘對貿易債務人結餘能否收回存疑，將根據客戶之信貸狀況、應收賬款結餘之賬齡分析及撇銷記錄就呆壞賬作出特定撥備。若干應收賬款可能初步識別為可收回，惟其後無法收回並導致其後於綜合全面收益表撇銷相關應收款項。能否收回並無作出撥備之應收賬款之變動或對營運業績構成影響。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考財務資料已根據上市規則第4.29條編製，旨在說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日進行(就綜合財務狀況表而言)及於二零一三年一月一日進行(就綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表而言)。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一三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二零一三年十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。

隨附經擴大集團之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經擴大集團倘在收購事項於二零一三年十二月三十一日完成之情況下所達致之實際財務狀況，以及經擴大集團倘在收購事項於二零一三年一月一日完成之情況下所達致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。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與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通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。

經擴大集團之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二零一三年十二月三十一日完成。該等資料乃基於本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務報表及附錄二所載益浩集團於二零一三年十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。

	本集團於 二零一三年 十二月 三十一日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元	益浩集團於 二零一三年 十月 三十一日 之經審核 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	經擴大 集團之 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)	823,172	823,172
物業、廠房及設備	1,141	1,270	2,411			2,411
在建工程	—	8,144	8,144			8,144
按揭貸款	7,000	—	7,000			7,000
應收貸款	60,487	—	60,487			60,487
收購一間附屬公司之 已付按金	10,000	—	10,000			10,000
可供出售投資	259	—	259			259
應收融資租賃 商譽	—	20,247	20,247			20,247
	—	111	111	1(b)	1,209,054	1,209,165
	78,887	29,772	108,659			2,140,885
流動資產						
按揭貸款	21,346	—	21,346			21,346
透過損益賬按公平價值 處理之金融資產	92,920	—	92,920			92,920
存貨	—	436	436			436
應收貸款	188,016	—	188,016			188,016
應收賬款及票據	—	1,461	1,461			1,461
預付款項、按金及 其他應收款項	10,483	31,755	42,238			42,238
應收融資租賃	—	13,806	13,806			13,806
建築合約項下客戶欠款	—	120	120			120
已抵押銀行存款	—	1,380	1,380			1,380
可收回稅項	2,302	—	2,302			2,302
現金及銀行結餘	3,979	14,023	18,002	1(d)	(33,100)	(15,098)
	319,046	62,981	382,027			348,927

	本集團於 二零一三年 十二月 三十一日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元	益浩集團於 二零一三年 十一月 三十一日 之經審核 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	經擴大 集團之 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	15,052	5,321	20,373			20,373
銀行及其他借款	5,000	40,000	45,000			45,000
預收款項	—	6,639	6,639			6,639
結欠一名股東款項	—	—	—	1(j)	10,000	10,000
	<u>20,052</u>	<u>51,960</u>	<u>72,012</u>			<u>82,012</u>
流動資產淨值	<u>298,994</u>	<u>11,021</u>	<u>310,015</u>			<u>266,915</u>
總資產減流動負債	<u>377,881</u>	<u>40,793</u>	<u>418,674</u>			<u>2,407,800</u>
非流動負債						
不可轉換債券	50,000	—	50,000			50,000
可換股債券	4,563	—	4,563			4,563
應付或然代價	—	—	—	1(f)	139,844	139,844
承兌票據	—	—	—	1(e)	236,935	236,935
可換股票據	—	—	—	1(g)	401,265	401,265
遞延稅項	—	—	—	2	265,579	265,579
	<u>54,563</u>	<u>—</u>	<u>54,563</u>			<u>1,098,186</u>
資產淨值	<u>323,318</u>	<u>40,793</u>	<u>364,111</u>			<u>1,309,614</u>
股本及儲備						
股本	54,059	2	54,061	1(h) 3	17,000 (2)	71,059
儲備	269,259	40,791	310,050	1(g) 4 1(h)	833,296 (40,791) 136,000	1,238,555
	<u>323,318</u>	<u>40,793</u>	<u>364,111</u>			<u>1,309,614</u>

(II) 經擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

以下為經擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表，當中假設收購事項已於二零一三年一月一日完成。該等資料乃基於本集團截至二零一三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於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間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損益及其他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。

	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表 千港元	益浩集團於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間之經審核綜合收益表 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	經擴大集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核綜合收益表 千港元
營業額	47,046	19,815	66,861			66,861
銷售成本	(4,548)	(11,177)	(15,725)			(15,725)
毛利	42,498	8,638	51,136			51,136
其他收益	—	2,305	2,305			2,305
其他收入	72	—	72			72
銷售開支	—	(10,185)	(10,185)			(10,185)
營運開支	(25,235)	—	(25,235)			(25,235)
行政開支	—	(25,078)	(25,078)	6 7	(48,422) (86,660)	(160,160)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產公平價值變動	14,147	—	14,147			14,147
出售透過損益賬按公平價值處理之金融資產之虧損	(426)	—	(426)			(426)
就應收貸款確認之減值虧損	(33,712)	—	(33,712)			(33,712)
就應收貸款利息確認之減值虧損	(88,729)	—	(88,729)			(88,729)
出售可供出售投資之收益	3,240	—	3,240			3,240
經營虧損	(88,145)	(24,320)	(112,465)			(247,547)
融資成本	(718)	(1,480)	(2,198)	5	(95,349)	(97,547)
除稅前虧損	(88,863)	(25,800)	(114,663)			(345,094)
稅項	(2,242)	—	(2,242)	8	17,373	15,131
本年度/期間虧損	(91,105)	(25,800)	(116,905)			(329,963)

	本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合收益及收益表 千港元	益浩集團於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間之綜合收益及收益表 千港元	小計 千港元	附註	就收購事項作出調整之備考 千港元	經擴大集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核綜合收益及收益表 千港元
本年度/期間其他全面 收益/(虧損)：						
其後可能重新分類至 損益賬之項目：						
出售可供出售投資時 計入損益之累計收益 之重新分類調整， 扣除稅務影響	(1,761)	—	(1,761)			(1,761)
換算財務報表之 匯兌差額	—	529	529			529
本年度/期間全面 虧損總額，扣除稅項	<u>(92,866)</u>	<u>(25,271)</u>	<u>(118,137)</u>			<u>(331,195)</u>
本公司擁有人應佔虧損	<u>(91,105)</u>	<u>(25,800)</u>	<u>(116,905)</u>			<u>(329,963)</u>
本公司擁有人應佔全面 虧損總額	<u>(92,866)</u>	<u>(25,271)</u>	<u>(118,137)</u>			<u>(331,195)</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二零一三年一月一日完成。該等資料乃基於本集團截至二零一三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於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間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年度或任何未來期間之現金流量。

	本集團截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	益浩集團於 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間之 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	經擴大集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 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	(88,863)	(25,800)	(114,663)	5 6	(95,349) (48,422)	(258,434)
就下列各項調整：						
利息收入	—	(16)	(16)			(16)
應收融資租賃之利息收入	—	(1,233)	(1,233)			(1,233)
利息開支	5,266	1,480	6,746	9	95,349	102,095
攤銷	—	—	—	10	48,422	48,422
折舊	100	221	321			321
應收貸款利息之 已確認減值虧損	88,729	—	88,729			88,729
撥回應收貸款利息減值 虧損	(70)	—	(70)			(70)
出售透過損益賬按公平 價值處理之金融資產 之虧損	426	—	426			426
透過損益賬按公平價值 處理之金融資產公平 價值變動	(14,147)	—	(14,147)			(14,147)
出售可供出售投資之 收益	(3,240)	—	(3,240)			(3,240)
應收貸款之已確認減值 虧損	33,712	—	33,712			33,712
營運資金變動前之經營 現金流量	21,913	(25,348)	(3,435)			(3,435)

	本集團截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	益浩集團於 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間之 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	經擴大集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
應收賬款及票據減少	—	311	311			311
預付款項、按金及其他						
應收款項(增加)/減少	(26,994)	1,193	(25,801)			(25,801)
按揭貸款減少	4,735	—	4,735			4,735
應收貸款減少	39,277	—	39,277			39,277
透過損益賬按公平價值 處理之金融資產增加	(65,218)	—	(65,218)			(65,218)
存貨減少	—	2,101	2,101			2,101
董事欠款減少	—	8,881	8,881			8,881
應收融資租賃增加	—	(12,218)	(12,218)			(12,218)
應付賬款及其他應付款項 減少	(3,236)	(851)	(4,087)			(4,087)
預收款項減少	—	(10)	(10)			(10)
結欠一名董事款項減少	—	(2,373)	(2,373)			(2,373)
結欠一間關連公司款項 減少	—	(900)	(900)			(900)
結欠一名股東款項增加	—	2,027	2,027			2,027
經營業務所用現金	(29,523)	(27,187)	(56,710)			(56,710)
已付利息	(4,667)	—	(4,667)			(4,667)
已付所得稅	(3,293)	—	(3,293)			(3,293)
經營業務所用現金淨額	(37,483)	(27,187)	(64,670)			(64,670)
投資業務						
已收利息	—	1,249	1,249			1,249
購置物業、廠房及設備	(1,190)	(868)	(2,058)			(2,058)
購置在建工程	—	(493)	(493)			(493)
出售可供出售投資之 所得款項	4,029	—	4,029			4,029
收購一間附屬公司之付款	—	—	—	1(d)	(33,100)	(33,100)
收購一間附屬公司 已付按金之退款	(10,000)	—	(10,000)			(10,000)
投資業務所用 現金淨額	(7,161)	(112)	(7,273)			(40,373)

	本集團截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	益浩集團於 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間之 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	經擴大集團 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元
融資業務						
配發股份之所得款項	—	85,558	85,558			85,558
結欠一名股東款項之 所得款項	—	—	—	11	10,000	10,000
已付利息	—	(1,480)	(1,480)			(1,480)
購股權獲行使時發行股份 之所得款項	534	—	534			534
發行不可轉換債券之 所得款項	20,000	—	20,000			20,000
發行可換股債券之 所得款項	19,742	—	19,742			19,742
償還銀行及其他借款 銀行及其他借款之 所得款項	(2,700)	(31,153)	(33,853)			(33,853)
	2,700	3,698	6,398			6,398
融資業務所得現金淨額	<u>40,276</u>	<u>56,623</u>	<u>96,899</u>			<u>106,899</u>
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(4,368)	29,324	24,956			1,856
年/期初之現金及現金等 價物	8,347	13,970	22,317			22,317
外幣匯率變動之影響	—	530	530			530
年/期終之現金及現金 等價物	<u>3,979</u>	<u>43,824</u>	<u>47,803</u>			<u>24,703</u>
現金及現金等價物 結餘分析						
現金及現金等價物	<u>3,979</u>	<u>43,824</u>	<u>47,803</u>			<u>24,703</u>

附註：

1. (a) 將由Total Global Holdings Limited(「買方」)支付之收購事項代價為2,476,000,010港元。代價將以下列方式支付：

	千港元
可退回訂金(附註1(j))	10,000
應付現金(附註1(d))	33,100
承兌票據(「承兌票據」)本金額(附註1(e))	1,034,400
可換股票據(「可換股票據—收購事項」)本金額(附註1(g))	1,262,500
配發及發行新股份(「代價股份」)(附註1(h))	136,000
	<u>2,476,000</u>

- (b) 因收購事項而產生之商譽詳情如下：

代價於二零一三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(j))	10,000
應付現金(附註1(d))	33,100
應付或然代價(附註1(f))	139,844
承兌票據(附註1(e))	236,935
可換股票據—收購事項(附註1(g))	1,234,561
代價股份(附註1(h))	153,000
	<u>1,807,440</u>
總計	1,807,440
減：所收購可識別資產淨值之公平價值(附註1(c))	(40,793)
減：就收購事項所確認專利權之公平價值(附註1(i))	(823,172)
加：因發行可換股票據—收購事項而產生之遞延稅項負債(附註2)	142,103
加：因確認專利權而產生之遞延稅項負債(附註2)	123,476
	<u>1,209,054</u>
商譽	1,209,054

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，誠如經擴大集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表顯示，專利權及商譽之假設公平價值分別約為823,172,000港元及1,209,054,000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

應用主要假設指附錄五所載業務估值報告及本通函「董事會函件」內「未來前景」一段所披露之預測假設。

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，並須確保評估經擴大集團無形資產及商譽減值所用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對無形資產及商譽減值之評估，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>40,793</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) 將於完成日期向賣方支付現金約33,100,000港元。

於編製未經審核備考財務資料時，本公司董事假設金額33,100,000港元將以本公司內部資源撥付。

應付現金將不會對本集團往後年度之綜合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) 承兌票據之賬面值約236,935,000港元指按攤銷成本列賬之本金額約為1,034,400,000港元之承兌票據賬面值，乃使用貼現現金流量法按實際利率14.38厘計算得出。於編製未經審核備考財務資料時，假設14.38厘為實際利率。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) 應付或然代價約139,844,000港元指按由中證評估有限公司以預計現金流量法計算之承兌票據或然代價之公平值。

根據預計現金流量法，採用不同未來結果之假設將形成實體未來現金流量之不同情況。各情況按可能性加權，而其現金流量乃按無風險利率貼現。所評估資產／負債之預期價值(或公平值)為各情況之可能性加權貼現現金流量之總和。

根據獨立估值師之分析，風險中性可能性0.5被認為對計算得出截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財務年度各情況之或然代價所產生預期現金流量而言屬合適。

- (g) 可換股票據一收購事項乃指就收購事項發行本金額為1,262,500,010港元之可換股票據一收購事項之負債及權益部分。可換股票據首三年為免息，其後第四年至餘下年度之年利率為3厘，於二零二三年十二月三十一日到期。

可換股票據一收購事項負債部分及權益部分之公平價值評估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進行。於二零一三年十二月三十一日，可換股票據一收購事項負債部分及權益部分之估計公平價值分別約為401,265,000港元及833,296,000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 一收購事項 千港元
金融工具之面值	1,262,500
減：負債部分於二零一三年十二月三十一日之賬面值	<u>(401,265)</u>
暫時差額	<u>861,235</u>
按稅率16.5%計算之遞延稅項負債	<u>142,103</u>

- (h) 調整指以每股0.8港元配發及發行合共170,000,000股本公司每股面值0.1港元之新股份，該等調整為本集團與賣方經參考二零一三年十月磋商期間代價股份之當前買賣價後公平磋商釐定。於編製未經審核備考財務報表時，乃假設代價股份於二零一三年十二月三十一日之公平價值約為153,000,000港元，每股0.9港元。金額17,000,000港元將於股本內確認，而餘額136,000,000港元將於儲備內確認。
- (i) 益浩集團自行研發及擁有之「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七項專利權。專利權賬面值約823,172,000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15.0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，假設15.0厘為實際利率。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二零一三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	823,172
按稅率15%計算之遞延稅項負債約10,000,000港元	<u>123,476</u>

- (j) 可退回訂金10,000,000港元已於簽立買賣協議後14日內以現金向中信國際資產管理有限公司(「中信國際資產」)支付。中信國際資產已承諾以無抵押及無擔保且須隨時按要求償還之免息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。於編製未經審核備考財務資料時，假設可退回訂金乃於完成時支付。

2. 備考調整約265,579,000港元指就二零一三年十二月三十一日遞延稅項負債作出之調整。

	專利權 千港元	可換股票據 — 收購事項 千港元	總計 千港元
於以下日期之遞延稅項負債			
於二零一三年一月一日	—	—	—
確認專利權(附註1(i))	123,476	—	123,476
發行可換股票據—收購事項 (附註1(g))	—	142,103	142,103
遞延稅項影響	<u>123,476</u>	<u>142,103</u>	<u>265,579</u>

3. 備考調整約2,000港元指綜合計算經擴大集團未經審核備考財務資料時撇銷益浩集團之股本，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。
4. 備考調整約40,791,000港元指撇銷儲備之影響淨額，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。

詳情載列如下：

	千港元
撇銷益浩集團之收購前儲備	<u>40,791</u>

5. 備考調整約95,349,000港元指於經擴大集團綜合全面損益及其他收益表內之年度融資成本項下承兌票據及可換股票據一收購事項之已確認推算利息開支，截至二零一三年十二月三十一日止年度，息票率分別為零厘及3厘。於編製未經審核備考財務資料時，假設14.38厘及15.27厘分別為承兌票據及可換股票據一收購事項之實際利率。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	34,076
可換股票據一收購事項之推算利息	61,273
	95,349

6. 備考調整約48,422,000港元指經擴大集團就專利權於未經審核備考綜合損益及其他全面收益表確認之年度攤銷開支。由於專利權之有效期介乎10至17年，董事認為，就各專利權進行獨立估值並不可行，彼等認為「發明專利權」有效期較長更有代表性。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將採納發明專利權可使用年期並假設為17年。

詳情載列如下：

	千港元
專利權攤銷	48,422

7. 備考調整乃指轉介費約86,660,000港元，相等於收購事項代價之3.5%。此未經審核備考調整不會對綜合損益及其他全面收益表構成持續影響。
8. 備考調整乃指可換股票據一收購事項及專利權截至二零一三年十二月三十一日止年度之遞延稅項影響約17,373,000港元。

遞延稅項影響17,373,000港元之基準載列如下：

	可換股票據 千港元	可換股票據 一收購事項 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日按稅率 15%/16.5%計算之遞延稅項負債	123,476	142,104	265,580
減：於二零一三年十二月三十一日 按稅率15%/16.5%計算之 遞延稅項負債	(116,213)	(131,994)	(248,207)
遞延稅項影響	7,263	10,110	17,373

	可換股票據 千港元	可換股票據 — 收購事項 千港元	總計 千港元
賬面淨值	823,172	—	823,172
面值	—	1,262,500	1,262,500
減：於二零一三年一月一日之賬面值	—	(401,265)	(401,265)
於二零一三年一月一日之暫時差異	<u>823,172</u>	<u>861,235</u>	<u>1,684,407</u>
於二零一三年一月一日按稅率 15%/16.5%計算之遞延稅項負債	<u>123,476</u>	<u>142,104</u>	<u>265,580</u>
	可換股票據 千港元	可換股票據 — 收購事項 千港元	總計 千港元
賬面淨值	774,750	—	774,750
面值	—	1,262,500	1,262,500
減：於二零一三年十二月三十一日 之賬面值	—	(462,538)	(462,538)
於二零一三年十二月三十一日之 暫時差額	<u>774,750</u>	<u>799,962</u>	<u>1,574,712</u>
於二零一三年十二月三十一日 按稅率15%/16.5%計算之 遞延稅項負債	<u>116,213</u>	<u>131,994</u>	<u>248,207</u>

遞延稅項收入將於往後年度構成持續影響。

遞延稅項收入乃因攤銷專利權及於未經審核備考綜合損益及其他全面收益表所確認可換股票據—收購事項之推算利息而產生。

就編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言，假設收購事項已於二零一三年一月一日完成。

- 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—收購事項之融資成本約95,349,000港元，猶如收購事項已於二零一三年一月一日完成。
- 綜合現金流量表備考調整乃指確認專利權之攤銷開支約48,422,000港元，猶如收購事項已於二零一三年一月一日完成。此未經審核備考調整將對經擴大集團之綜合現金流量表構成持續影響。

11. 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，猶如收購事項已於二零一三年一月一日完成。此未經審核備考調整將對經擴大集團之綜合現金流量表構成持續影響。
12. 於二零一四年二月十七日，本公司已發行本金額約為43,200,000港元之可換股債券（「可換股債券—43.2M」）之負債及權益部分。該可換股債券—43.2M並不計息，將於二零一六年十二月三十一日到期。

可換股債券—43.2M負債部分及權益部分之估計公平值乃由與本集團並無關連之獨立合資格估值師行羅馬國際評估有限公司進行，彼等之方法為於可換股債券之餘下合約期內按適合可換股債券風險程度之利率貼現估計合約現金流量。於二零一四年二月十七日，可換股債券—43.2M負債部分及權益部分之估計公平值分別約為32,485,000港元及10,715,000港元。

負債部分及權益部分之公平值將於發行日期評估。

	可換股債券 — 43.2M 千港元
金融工具之公平值	43,200
減：於發行日期二零一四年二月十七日負債部分之賬面值	(32,485)
暫時差額	10,715
按稅率16.5%計算之遞延稅項負債	1,768

實際利率假設為10.45%，每年將扣除利息開支約3,394,000港元。利息開支將繼續影響經擴大集團其後年度之財務報表。所輸入利率乃參考本公司信貸息差及專業估值師評估之特定風險溢價等多項因素而釐定。

根據可換股債券—43.2M之條款及條件，各債券持有人將有權於兌換期行使債券，將有關債券持有人所持可換股債券—43.2M之全部或部分未行使本金額（按1,350,000港元之倍數）兌換為兌換股份，有關數目將按可換股債券—43.2M之本金額除兌換日期生效之兌換價釐定。倘可換股債券—43.2M即時獲全面行使，則股本、股份溢價、應付可換股債券及可換股債券儲備將分別增加4,320,000港元、38,880,000港元、減少至零及為零。

(B) 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就僅供載入本通函而編製之報告全文。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立申報會計師就編製載入投資通函之備考財務資料作出之核證報告

吾等已完成核證工作，以就董事僅供說明用途而編製有關香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出匯報。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一四年四月十一日之通函(「通函」)附錄四A節所載於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至二零一二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用基準於通函附錄四第193頁闡述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如交易已分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴公司所刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績公佈。有關益浩集團之財務狀況、財務表現及現金流量

之資料乃由董事摘錄自益浩集團於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月之財務報表(已就該財務報表刊發會計師報告)。

董事就備考財務資料承擔之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「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」編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則(「香港核證工作準則」)第3420號「就載入招股章程所編製之未經審核備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範並規劃及執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定以及參照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。

就是項委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是項委聘過程中亦不會對編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如建議收購事項已於選定說明該影響之較早日期時進行。因此，吾等並不保證收購事項於二零一三年十二月三十一日之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，涉及採取程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準，

以就呈列有關交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團、就有關交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(7)段所披露未經審核備考財務資料而言屬適當。

此 致

香港
灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈
7樓F室
香港建屋貸款有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
韓冠輝
執業證書編號：P05029
香港
謹啟

二零一四年四月十一日

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二零一三年十二月三十一日之公平市值所作估值所編製估值報告全文，以供載入本通函。



GRANT SHERMAN

香港灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

吾等已遵照閣下的指示，就持有濠信節能科技(上海)有限公司(「濠信」)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」，益浩科技及濠信統稱為「益浩集團」)之全部股本權益之公平市值進行估值。益浩集團主要從事為中華人民共和國(「中國」)之商廈、工廈、商場、醫院及公共設施提供能源監察及節能解決方案以節省能源消耗，並透過其專利裝置控制系統(「UPPC系統」)及其他配件提升中央空調系統之整體能源效益。

本函件識別所估值業務、描述估值之基準與假設；闡述所採用估值方法及呈報吾等之估值結論。

就本估值而言，「企業價值」之定義為全部已投資資本(不包括債務但包括股東貸款)，亦相等於股東權益加股東貸款。益浩科技之股本權益之公平市值乃根據益浩科技擁有人將實際享有之預期日後經濟利益計算得出，當中計及市場流通性折讓之影響。

本估值旨在對益浩科技之全部股本權益於二零一三年十二月三十一日(「估值日」)之公平市值發表獨立意見。吾等了解，香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)將就收購使用本估值，而估值報告可能用於與公眾文件有關之上。

引言

背景資料

於二零一三年十月三十一日，貴公司及其全資附屬公司Total Global Holdings Limited（「買方」）與賣方（定義見下文）訂立買賣協議（「協議」），據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售益浩科技全部已發行股本，總代價為2,476,000,010港元（可予調整）（「收購事項」）。待收購事項完成後，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之財務報表內。益浩集團將成為貴公司經擴大集團日後進軍節能產業之平台及成為其全中國之減碳旗艦業務。

貴公司

貴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主板上市（股份代號：145）。貴公司及其附屬公司（「貴集團」）之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資。

益浩集團

益浩科技

益浩科技為一家於二零零四年九月十五日在香港註冊成立之有限公司，持有濠信全部股本權益之投資控股公司。

濠信

濠信（前稱日滔貿易（上海）有限公司）是一家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，主要從事為中國之商廈、工廈、商場、醫院及公共設施提供能源監察及節能解決方案以節省能源消耗，並透過其專利裝置控制系統UPPC系統及其他配件提升中央空調系統之整體能源效益。益浩集團透過以下兩種收益模式向其客戶提供UPPC系統：(i) 賣斷銷售；及(ii) 與客戶分享節能效益之「能源管理合約」，於節能業界一般稱為「EMC」。

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

截至估值日，濠信已就UPPC系統新穎之工業用途而於中國取得七項專利權。濠信現正積極開發以UPPC系統為本之新技術，務求擴大樓宇節能解決方案之覆蓋範圍，其中包括暖通空調（「暖通空調」）供風端控制優化、樓宇自動系統、實時故障監察系統及更先進之優化系統。

益浩集團透過四名策略股東各自之聯繫公司與四名策略股東各自訂立若干策略夥伴協議（「策略夥伴協議」）。該四名策略股東為於中國節能業務及發展有影響力或與中國主要業務實體有緊密聯繫之組織。根據策略夥伴協議，該等策略股東同意向益浩集團提供管理及顧問服務，目標為增加銷售訂單數目。

賣方

於協議日期，益浩科技分別由八名賣方（「賣方」）(i) 中信國際資產管理有限公司；(ii) Ample Richness Investments Limited；(iii) 駿諾有限公司；(iv) Infinite Soar Limited；(v) Cross Cone Holdings Limited；(vi) Newmargin Partners Ltd.；(vii) 卡瑞投資有限公司；及(viii) Season Best Investments Limited所持有屬各賣方之股權權益分別約43.21%、約17.11%、約13.34%、約7.60%、約5.92%、約5.80%、約4.12%及約2.90%。

UPPC系統

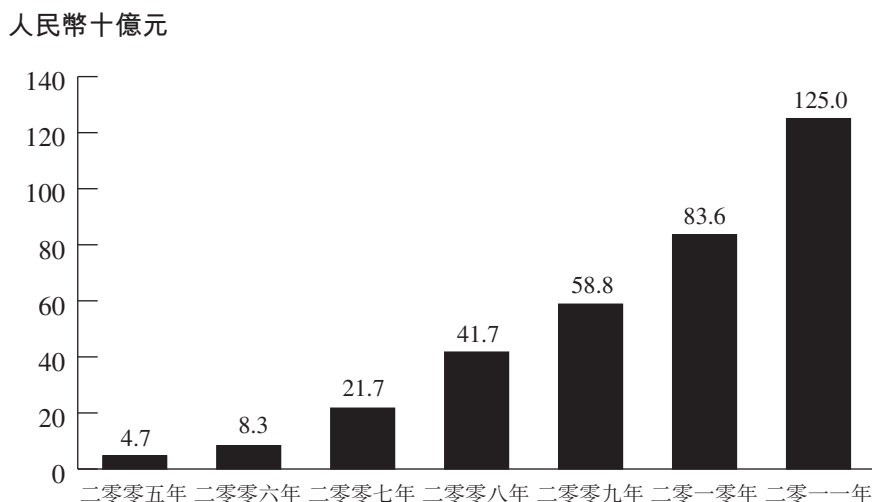
UPPC系統，或稱超高效能機房控制系統為一項以軟件為基礎之能源解決方案，透過實時協調空調系統內各部件（包括冷凍裝置），優化有關部件之輸出水平以減少耗能。UPPC系統合併軟件及硬件，而UPPC系統之軟件作為「大腦」，透過硬件控制空調系統之部件。硬件則收集並向軟件傳送運行數據以作處理，並執行軟件所發出命令。UPPC系統加入了實時自動優化負荷技術，而大部分其他技術僅按既定時間間隔更新向個別部件發出之特定指令。有關機制較其他節能系統更有效提升效益。

就硬件而言，UPPC系統包括電腦系統、工業可編程式邏輯控制器、控制台、各種感應器及驅動器。就軟件而言，UPPC系統乃以濠信所擁有七項專利權為基礎開發之電腦程式。

行業概覽

節能產業為中國新興產業之一，本地市場對節能解決方案的需求龐大。根據一份由中國節能協會節能服務產業委員會（「中國節能協會節能服務產業委員會」）和國際金融公司聯合刊發有關中國節能服務市場之研究報告（「中國節能服務市場研究」），誠如圖表一所示，二零一一年節能服務產業總產值首次突破人民幣1,000億元，達到人民幣1,250億元，同比（「同比」）增長49.5%。

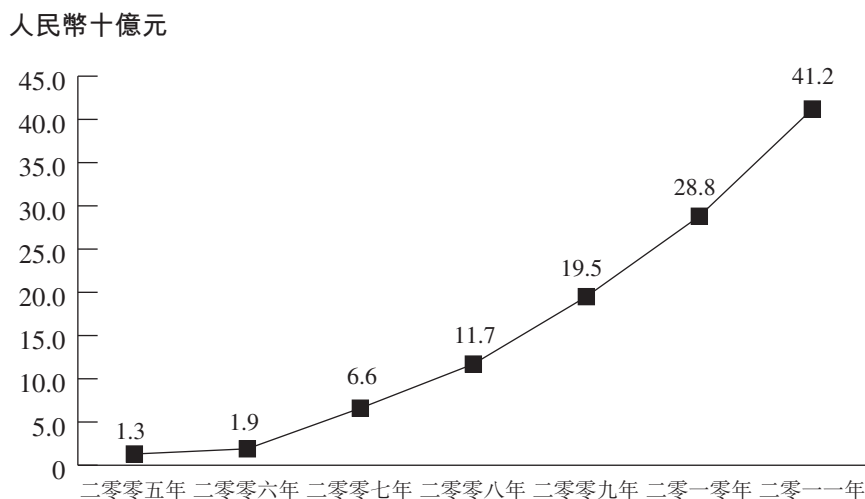
圖表一：二零零五年至二零一一年節能服務產業總產值



來源：中國節能協會節能服務產業委員會，中國節能服務市場研究

該產業於過去數年擴展迅速，預期未來將繼續維持高增長動力。根據中國節能服務市場研究報告，截至二零一二年十一月，全中國提供各種節能解決方案的企業逾2,300家；約半數的企業成立於二零一零年至二零一一年；註冊資本總額超過人民幣350億元。然而，過往眾多節能服務公司之增長受是否有可用資金限制。有關情況自二零一一年及二零一二年起因融資機構提供更多債務融資而有所改善。隨着節能服務公司業務數量增多，節能服務產業總產值亦有顯著增長。誠如圖表二所示，能源效能合約（「能源效能合約」），或稱為EMC之投資總值亦於二零一一年由人民幣288億元大幅增加43.5%至人民幣412億元，而所執行項目之節能量已達致節省1,650萬噸標準煤。統計顯示節能解決方案於中國之需求及供應均有強勁增長。

圖表二：能源管理項目投資總值，二零零五年至二零一一年



來源：中國節能協會節能服務產業委員會，中國節能服務市場研究

政府政策支持大眾節能意識提高及可持續發展動力提升均帶動了中國節能市場發展之主要正面動力。因此，各行各業開始增加節能解決方案於各種環保問題上的應用。

利好國家政策及計劃

過去十年，節能減排已成為中國政府可持續社會經濟發展之五年規劃之重要議題。背後其中一股動力乃來自中國政府承諾提升能源效益及減少排放溫室氣體。中國政府承諾，於二零一五年前達致每單位國內生產總值(「國內生產總值」)能耗減少16%及每單位國內生產總值二氧化碳排放下降17%。

在「十二·五規劃」中，節能被列為中國七大戰略新興產業之一。國家政府一直透過能源政策及規例推廣能源管理及綠色建築。於「十二·五規劃」期間，中國政府已從中央政府預算中預留人民幣2,500億元用於節能減排之上，並將繼續致力推動節能科技工業化。部分政策為節能產業勾劃特定節能目標：

- 二零一二年五月中國住房和城鄉建設部(「住房城鄉建設部」)頒佈《十二五建築節能專項規劃》，目標為於二零一五年前建築節能可減省1.16億噸標準煤，並預計於二零一五年前中國建築節能行業之市場規模將超過人民幣4,000億元。部分地方政府亦執行若干政策以支持建築節能。

- 一 二零一一年五月中國財政部(「財政部」)及住房城鄉建設部頒佈《有關進一步推進公共建築節能工作的通知》，目標為於二零一五年前將選定公共建築能耗降低10%及將大型公共建築能耗降低15%。

另一方面，中國政府向節能服務公司及綠色建築提供財政補貼及稅項豁免，以加快EMC及節能服務產業發展，並提高社會節能意識。根據中國國家發展和改革委員會(「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提供補貼。暖通空調所耗能源佔中國商廈及工廠耗能之比例頗大。《有關進一步推進公共建築節能工作的通知》也為綠色建築提供補貼。

節能意識提高

過去數年，中國經濟迅速增長，其能源消耗更屬世界前列。根據英國石油公司二零一三年六月全球能源統計回顧(BP Statistical Review of World Energy June 2013)，中國於二零一二年之電力消耗按年增長4.8%至4,937.7兆伏特小時。由於中國主要依賴煤炭產生能源，而燃燒煤炭較燃燒其他石化燃料於大氣中釋放更大量每單位熱能二氧化碳(「二氧化碳」)。能源消耗量增加逼使中國政府更努力改善能源效益及運用可再生能源以實現其能源承諾。再者，能源成本及消耗增加以及對可持續發展問題之關注日益增加，激發公司採用節能服務以減省成本。

儘管中國致力該等上行下效之方法，中國迅速發展仍可能有礙減低倚重能源的程度，為提高能源效益帶來挑戰。自二零零七年起，中國已超越美國成為全球排放最多二氧化碳之國家，而兩國於二零一一年所排放二氧化碳佔全球排放量約42.2%(兩國分別佔25.4%及16.9%)。儘管已採納多項政策，其溫室氣體排放量仍然迅速增長。綜觀全球，就每單位國內生產總值排放二氧化碳計，中國排名高於美國、日本、德國及印度，顯示節能解決方案在中國市場有龐大商機及利好發展前景。

計及中國人口由城鄉遷往都市之城市化過程、人均國內生產總值增加及能源消耗因經濟發展而增加，證明中國市場具增長潛力，且預期將於未來持續增長。

優化冷凍裝置之市場需求

根據Frost & Sullivan於二零一一年進行之市場研究(「F&S研究」)，於二零零九年，優化冷凍裝置之市場需求總額達近人民幣3,180億元，當時預期二零零九年至二零二一年間將維持約14.8%之增長。有關報告亦呈報，於中國，樓宇所消

耗能源佔二零零九年總耗能近27.0%，而超過80%已落成樓宇並無透過冷凍裝置設備進行優化，被分類為高耗能。F&S研究乃由本公司發起及委託進行，而Frost & Sullivan為獨立於本公司之第三方。Frost & Sullivan為一家全球市場及研究公司。

結論來說，節能產業及中國節能服務市場現正處於高增長階段。鑑於益浩集團目前營運規模不大，故在此發展潛力龐大之市場中仍有大量增長空間。

估值基準及假設

吾等已按公平市值基準對益浩科技之業務作出估值。「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現時營業地點以繼續其當前營運。就本估值而言，「企業價值」之定義為股東權益加股東貸款。

吾等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、審閱由管理層向吾等提供之過往財務資料及財務預測（「預測」）、其相關假設（「預測假設」）以及其他記錄和文件。吾等假設管理層於估值過程中向吾等提供之數據、資料、意見及陳述乃屬真實準確。

益浩集團有意在優化冷凍裝置之專業市場營運，該市場正處於早期發展階段，營商環境內仍存在是否有可供使用之替代品、競爭程度、技術發展及利好政府政策維持多久等重大不確定因素。在審閱預測時，吾等已考慮若干主要因素，包括但不限於以下各項：

- 益浩集團自成立以來之業務性質及歷史；
- 總體經濟展望及特定行業之狀況與前景；
- 可影響益浩集團業務、其行業及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)之名聲和聲譽；
- 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率；及
- 自估值日開始至二零二三年十二月三十一日之預測及預測期間(「**預測期**」)。

吾等須作出多項假設，以便為吾等對益浩集團之企業價值結論提供足夠支持。於估值過程中，吾等曾進行以下工作以評估益浩集團之過往表現以及評估其產生未來投資回報之能力及產能：

- (i) 審閱F&S研究及中國節能服務市場研究。前者支持及提出中國優化冷凍裝置之預期市場需求將受到利好中央及地方政府政策與節能意識加強大力推動。後者描述中國節能產業及中國節能服務市場之發展，為吾等提供益浩集團營商環境現有市場增長、競爭、機遇及挑戰之相關資料，支持預測所採納增長屬可行；
- (ii) 比較目前市場數據，包括但不限於電費、通脹率、經濟增長率及中國國家能耗比率與預測假設，確保彼等反映市況及屬於可行；
- (iii) 檢閱相關內部報告及分析，例如業務發展計劃、銷售建議書、收益與成本分析銷售合約、UPPC系統專利權證書以及由專門於樓宇能源模擬研究之獨立公正研究及顧問公司Berkeley Building Research and Technologies, Inc.於二零一零年所編製有關UPPC系統之技術回顧報告，以核實基於

理據作出之預測假設，例如年度節能比率、項目合約期時間、與客戶之能源分享比率、規模不同之EMC項目及賣斷銷售其中比率、EMC業務與賣斷業務之間新項目之分配；及

- (iv) 評估管理層對其意向及行動計劃之陳述，以a)確保取得外來融資，例如安排營運EMC之賬款保收、與銀行安排額外銀行融資以及根據益浩集團股東背景及財務資源安排貸款，以支持未來增長；b)主力集中於中至大型項目(例如酒店及商場)以更佳運用資源，而有關舉動被認為屬按正常商業考慮而作出；c)取得益浩集團策略股東之業務支援；及d)透過就上述各項進行基準評價投資於研發方面，以保持UPPC系統之競爭力。

鑑於曾進行上述獨立工作，並進一步考慮到(其中包括)：(i)管理層經營業務之背景、經驗及知識，而吾等相信其已審慎仔細考慮方始編製預測；(ii)中國不同地區之電費、物料成本及營運開支等價格各有不同；(iii)益浩集團能夠把握龐大及不斷增長之市場需求；(iv)益浩集團策略股東之龐大業務網絡及策略夥伴協議產生之更多業務轉介機會，均擴闊益浩集團之客戶來源網絡以達成其增長目標；及(v)來自現有客戶及業務夥伴之潛在經常性業務讓益浩集團得以以最小額外努力增加其銷量，故吾等認為預測假設實屬公平合理。主要預測假設包括：

- 益浩集團經營業務所在國家之現有政治、法律、財政及經濟狀況並無重大變動；
- 預測已根據合理基準編製，反映經管理層審慎周詳考慮後得出之估計；
- 營運資金需求之資金來源將不會限制根據預測推行項目及益浩集團未來擴展業務。益浩集團將以內部資源、銀行借款、貸款保收及股東注資等方式籌集營運資金；
- 預測期內新增項目數量之複合年度平均增長率約為24%；
- 益浩集團將側重於開拓中型及大型EMC及賣斷銷售項目；

- 管理層根據其對市場狀況之深知，釐定於預測期內來自兩類收入來源之各年新增項目數量，並按以下方式劃分：

截至十二月三十一日 止年度	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	二零二二年	二零二三年
EMC	90%	85%	85%	85%	80%	80%	75%	75%	70%	70%
賣斷銷售	10%	15%	15%	15%	20%	20%	25%	25%	30%	30%

- 鑒於現有合約安排，EMC平均合約年期為六年，首三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；
- 中國不同地區及城市之電費與預測所採用平均電費之間不會存在重大差異；
- 經考慮過往電費趨勢、規管發電業界之相關中央政府政策及預期中國未來通脹率後，中國之平均電費自二零一六年一月一日起每年平均上升3%；
- 賣斷銷售之售價將平均每年增加3%；
- 整個預測期內各類項目之節能效率保持不變；
- 中國各地將產生之直接材料成本及經營開支將不會大幅偏離預測；
- 預測期後之自由現金流量將以每年3%的速度恆定增長¹；

附註1：3%恆定增長率僅為約數，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

吾等認為，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增長率與長遠通脹率之間。

- 中國節能產業之行業趨勢及市場狀況將不會大幅偏離未來中國耗電量上升及節能行業之長遠增長率等經濟預測；
- 香港及中國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水平出現重大差異；
- 儘管本地及國際間各類節能產品及解決方案供應商之間競爭日益激烈，憑藉其已確立之生產及分銷能力，益浩集團將可透過擴大其於目標市場之客戶基礎成功維持競爭力及市場份額；
- 憑藉其內部研發能力，益浩集團能掌握業內之最新發展，透過不斷努力因應市場需求及政府規例上之轉變改良產品及開發新產品，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，例如優質供應鏈管理、在研發方面之投資及努力、強大客戶基礎及廣泛客戶來源網絡以擴大和增加其銷量；
- 益浩集團將可留聘及聘用能幹之管理人員、主要人員及技術人員以彼等專業知識及技能支援其持續經營業務，其未來成功與否很大程度依賴其主要人員的不懈努力；
- 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能力不會有不利影響；
- 勞工市場情況將不會大幅偏離現行水平；
- 關於益浩集團及其業務之所有批文、牌照和合約協議，均為合法、有效及將可根據法律條款強制執行；而益浩集團將有法定權力在中國推出其產品及服務，並按照預測獲取其業務產生之收益；

- 益浩集團將成功與更多工商大廈業主等客戶及其他策略夥伴商討並訂立具有法律約束力之長期合約協議，以確保益浩集團之未來收益；
- 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；
- 益浩集團於執行業務模式時採用之技術(包括先進或新一代UPPC系統)將能確切實行及成功展開；及
- 估值所採用匯率約人民幣1元兌1.2805港元乃假設為估值日之收市價。

該等預測假設之任何變動，特別是每年新項目數目平均電費賣斷銷售售價及恆定增長率等比率之變動被視為主要價值動力之因素，可嚴重影響所評估商務企業之公平市值。因此，已就上述參數進行敏感度分析，有關分析載於通函第226至228頁。

估值方法

選取估值方式及方法

為得出吾等對益浩科技的價值之意見，吾等曾考慮三種普遍接納之估值方法：成本法、市場法及收益法。吾等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，吾等認為因益浩科技並無過往盈利記錄，因而無法可靠準確地得出其公平市值結論。吾等就益浩集團之主要價值推動力、業務規模、模式、策略及目標以及中國節能產業未來前景進行分析，顯示益浩集團尚未有效及充分地運用益浩集團之實質業務狀況及其策略投資者所帶來之預期協同效益。根據預測及管理層所提供相關證明文件(例如手頭計劃及策略夥伴協議)，吾等之結論為，評估具備高增長前景且未來現金流量很有可能出現重大變動之公司(例如益浩科技)之最佳方法為收入法，因此，企業的真正價值可根據未來基本狀況之預測，而非當前數據作出估計。

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之擁有權和股東貸款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。

收益法明確確認，投資之現值以預期收取未來經濟利益為前提，如節省成本、定期收益或銷售所得款項。吾等已應用貼現現金流量法評估益浩科技之經濟利益。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。

釐定折現率

折現率是指在資產擁有權權益之既有風險水平下，投資者對該擁有權權益購買價要求之預期總回報率。在計算應用於股東應佔未來經濟利益之折現率時，折現率為權益成本。權益成本乃參考投資者對類似項目要求之規定回報率，運用資本資產定價模式（「**資本資產定價模式**」）釐定。得出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。我們已選擇得出上述折現率之相同組別可資比較公司。所有可資比較公司均從事與益浩科技類似之業務。

選擇可資比較公司

可資比較公司乃基於下列相關因素選擇：(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。因此，吾等已選取八間可資比較公司（「**可資比較公司**」）（名單如下），吾等認為，該等公司之產品、經營地點及業務模式與益浩集團相似。該等公司均從事節能業務，提供能源管理解決方案及相關產品。就地理位置而言，其中七家公司之主要業務以中國為基地，餘下一家公司則以美國為基地。此外，其中五家公司近年已於中國採納EMC業務模式。再者，截至估值日，其中部分公司於其最近報告期內產生虧損，情況與益浩集團相似。吾等認為以下所選取公司名單資料詳盡，其中包括吾等認為基於吾等選取基準，作為益浩科技之可資比較公司屬合適及相關之所有公司。有關可資比較公司詳情於通函第230至231頁所載之本報告附錄中概述。

可資比較公司	股份代號／ 上市所在國家	於估值日之 槓桿貝他*
1. 廣州智光電氣股份有限公司	002169，中國	1.16
2. 泰豪科技股份有限公司	600590，中國	1.25
3. 清華同方股份有限公司	600100，中國	1.10
4. 上海延華智能科技(集團)股份有限公司	002178，中國	1.11
5. 泛亞環保集團有限公司	556，香港	0.70
6. 威勝集團控股有限公司	3393，香港	1.01
7. 同方泰德國際科技有限公司	1206，香港	0.59
8. EnerNOC, Inc.	ENOC，美國	1.31

* 數據乃摘錄自彭博

資本資產定價模式

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(beta)系數計算之系統風險，而其他風險指非系統風險。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要求用作補償所承擔系統風險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」)及與可資比較公司有關之其他風險因素之風險調整。

在就本估值釐定折現率時，鑒於益浩集團之主要營運地點，吾等採納於估值日中國10年長期國債收益率(即4.6%)作為無風險回報以及可資比較公司之平均權益風險溢價(即7.9%)作為益浩科技之有關溢價，並就益浩集團與所選定可資比較公司之規模差異加上低市值風險溢價(即3.3%)，以達致折現率15.8%，以反映益浩集團之投資風險及預期回報率，其經營歷史甚短且缺乏過往盈利能力之往績記錄。吾等得出結論，有關折現率實屬公平合理。

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越小時，資金成本則越高。

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2013 Ibbotson SBBI Valuation Yearbook後，3.3%被視為適用於吾等的估值模式之低市值風險溢價。

終值

恆定增長率假設自由現金流量將永久繼續按固定比率增長。如業務增長潛力較大，則終值所佔評估比例將會較高。計算終值之方式如下：

$$\text{終值} = \text{股權自由現金流量}_{\text{永久}} \times (1 + g) / (r - g) / (1 + r)^t$$

其中：股權自由現金流量_{永久} — 預測期內最終年度之股權自由現金流量

g — 恆定增長率

r — 股權成本

t — 估值日與最終年度間之時間

一般而言，公司開業年期較短，其終值佔公司整體價值的比例高於發展成熟的公司。開業年期較短之公司達致穩定增長時期之相關假設及其達致穩定增長之特色，對估計終值攸關重要。於是項估值中，約70%之估值乃來自終值，而例如益浩集團等在一個增長迅速之行業內開業年期較短之高增長公司於科技方面享有強勁競爭優勢，並於高增長行業中獲股東給予強大支持。基於EMC業務的現金流分佈模式(即於EMC合約期內在首年錄得負數現金流，其後則達致穩定正數現金流)，加上益浩集團現階段發展及未來增長步伐，益浩集團正面對不穩定現金流，早期對營運資金作出重大投資，並在後期持續錄得重大正數現金流。此後，假設益浩集團成為發展穩健之公司，長遠來說，其現金流將轉趨穩定。因此，其終值將佔其整體價值其中較大部分。

缺乏市場流通性折讓

市場流通性概念乃指擁股權權益之流通性，即擁有人如選擇出售時可轉換為現金之速度及方便程度。缺乏流通性折讓反映少數人持有公司之股份並無現

有市場。少數人持有公司之擁有權權益之市場流通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釐定缺乏市場流通之平均折讓水平。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。
- 少數人持有公司之股份於首次公開發售前之買賣研究。

據Mergerstat® Review 2013所公佈統計數據顯示，過去十年(即二零零三年至二零一二年)間，私人收購之市盈率中位價低於公眾交易之有關中位數，有關差異顯示私人控制擁有權權益具有缺乏市場流通性折讓介乎-1.7%至55.5%，平均為22.6%，而中位數則為14.6%。除此以外，吾等就益浩科技股本權益缺乏市場流通而釐定合理折讓時，已考慮主要價值動力、發展階段以及業務規模及範疇等其他因素。基於吾等之分析，已採納缺乏市場流通性折讓20%，且被視為就如益浩科技之私人公司屬合理。

敏感度分析

下表載列假設所有其他預測假設維持不變(須作出其後調整者除外)，以下變動對益浩科技全部股本權益之公平市價之敏感度(i)預測期內各個年度之新增項目數目；(ii)平均電費年增長率；(iii)賣斷銷售價格年度價格增長率；(iv)恆定增長率；(v)貼現率；及(vi)缺乏市場銷路折讓率。

情況一：公平市價對預測期內各個不同年度之新增項目數量變動之敏感度

預測期內各個年度之新增項目數目	益浩科技全部股本 權益之指標公平市價 (經市場流通性折讓)
-50%	1,400,000,000 港元
-40%	1,700,000,000 港元
-30%	2,100,000,000 港元
-20%	2,500,000,000 港元
-10%	2,800,000,000 港元
0% (基準例子)	3,200,000,000 港元
+10%	3,500,000,000 港元
+20%	3,900,000,000 港元
+30%	4,300,000,000 港元

情況二：公平市值對自二零一六年一月一日起平均電費3%年增長率變動之敏感度

年增長率	益浩科技全部股本 權益之指標公平市值 (經市場流通性折讓)
1%	2,600,000,000 港元
2%	2,900,000,000 港元
3% (基準例子)	3,200,000,000 港元
4%	3,500,000,000 港元
5%	3,800,000,000 港元

情況三：公平市值對賣斷銷售售價3%年增長率變動之敏感度

年增長率	益浩科技全部股本 權益之指標公平市值 (經市場流通性折讓)
1%	3,000,000,000 港元
2%	3,100,000,000 港元
3% (基準例子)	3,200,000,000 港元
4%	3,300,000,000 港元
5%	3,400,000,000 港元

情況四：公平市值對最終增長率之敏感度

最終增長率	益浩科技全部股本 權益之指標公平市值 (經市場流通性折讓)
0%	2,700,000,000 港元
1%	2,900,000,000 港元
2%	3,000,000,000 港元
3% (基準例子)	3,200,000,000 港元
4%	3,400,000,000 港元
5%	3,700,000,000 港元
6%	4,000,000,000 港元
7%	4,300,000,000 港元
8%	4,800,000,000 港元

情況五：公平市值對貼現率變動之敏感度

折現率	益浩科技全部股本 權益之指標公平市值 (經市場流通性折讓)
13.8%	4,200,000,000 港元
14.8%	3,700,000,000 港元
15.8% (基準例子)	3,200,000,000 港元
16.8%	2,800,000,000 港元
17.8%	2,500,000,000 港元
18.8%	2,200,000,000 港元
19.8%	1,900,000,000 港元
20.8%	1,700,000,000 港元

情況六：公平市值對缺乏市場流通性折讓率之敏感度

缺乏市場流通性折讓	益浩科技全部股本 權益之指標公平市值 (經市場流通性折讓)
10%	3,600,000,000 港元
15%	3,400,000,000 港元
20% (基準例子)	3,200,000,000 港元
25%	3,000,000,000 港元
30%	2,800,000,000 港元
35%	2,600,000,000 港元
40%	2,400,000,000 港元

估值結論

根據上述調查及分析，吾等認為，益浩科技全部股本權益於二零一三年十二月三十一日之合理公平市值為叁拾貳億港元(3,200,000,000 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。

茲證明吾等於益浩集團、貴集團、賣方或所匯報價值中並無擁有任何現時或預期權益。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈7樓F室
香港建屋貸款有限公司 轉交
Total Global Holdings Limited 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

二零一四年四月十一日

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/無形資產)，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及進行無形資產評估。

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、股票分析及業務評估之經驗。

益浩集團之業務估值報告附錄

可資比較公司之資料

可資比較公司	股份代號/ 上市所在地	於估值日 之槓桿 其他系數*	於估值日 之市值 (人民幣 百萬元)*	二零一二年 營業額 (人民幣 百萬元)*	相關業務 活動
1. 廣州智光電氣股份有限公司	002169 中國	1.16	1,612.2	391.5	於中國研究、開發、設計、製造及銷售主要用作工業用途之供電控制及自動化產品以及電力信息化產品及綜合節能服務。 自二零一零年起提供EMC相關服務，截至二零一三年六月三十日已簽訂EMC項目之累計預期價值已超過人民幣12億元。
2. 泰豪科技股份有限公司	600590 中國	1.25	3,347.2	2,459.8	開發及製造智能發電廠產品、智能樓宇電力設備及光電產品。其產品包括緊急供電設備、輸電設備、中央空調及其他相關產品。 自二零一一年起提供節能解決方案，目前於中國採納EMC模式。
3. 清華同方股份有限公司 (「同方」)	600100 中國	1.10	22,352.5	22,180.9	除專門於資訊科技業外，同方亦生產能源及環保工程設備。就其節能業務而言，其主要從事提供廢熱再用解決方案及其他節能解決方案。 截至二零一二年十二月三十一日，同方已於中國完成六個EMC項目，資本投資總額超過人民幣2.28億元。
4. 上海延華智能科技(集團)股份有限公司	002178 中國	1.11	2,493.1	588.7	提供智能建築規劃及諮詢、項目設計、設備採購、建築工程、綜合調試、項目管理及提供執行、維護及增值服務。 為中國首批獲發改委及財政部挑選的節能服務公司。

可資比較公司	股份代號/ 上市所在地	於估值日 之槓桿 其他系數*	於估值日 之市值 (人民幣 百萬元)*	二零一二年 營業額 (人民幣 百萬元)*	相關業務 活動
5. 泛亞環保集團 有限公司	556 香港	0.70	1,339.3	410.8	於中國製造及銷售環保(「環保」)產品及設備、承接環保建設工程項目、提供環保相關專業服務以及製造環保建築材料。
6. 威勝集團控股 有限公司	3393 香港	1.01	1,067.8	2,452.3	於中國製造能源計量設備、系統及提供計量服務。威勝透過一系列先進計量儀器就公共設施及耗能單位之能源計量及管理提供廣泛技術、產品及服務支援。
7. 同方泰德國際 科技有限公司	1206 香港	0.59	3,446.5	783.8	於建設科技業提供多種產品及專業服務。其產品包括樓宇自動化系統、安控系統、多媒體會議設施系統、自動化消防系統及高科技樓宇產品。 就於中國的樓宇自動化系統採納EMC模式。
8. EnerNOC, Inc. (「ENOC」)	ENOC 美國	1.31	3,134.6	1,754.1	為商業、機構及工業客戶以及電網經營者及公用事業開發及提供清潔及智能動力解決方案。ENOC透過其網絡中心遙控管理網絡下終端用戶場地之耗能情況。

* 資料摘錄自彭博



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

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 貴公司就涉及以發行代價股份、可換股債券及承兌票據收購益浩科技有限公司全部已發行股本之非常重大收購而刊發日期為二零一四年四月十一日之通函(「通函」)所載益浩科技有限公司全部股本權益估值之相關預測之資料印證工作函件

吾等獲委聘對中證評估有限公司(「估值師」)就益浩科技有限公司(「目標集團」)及其附屬公司全部股本權益於二零一三年十二月三十一日之估值所編製日期為二零一三年十月三十一日之業務估值(「有關預測」)所依據貼現未來估計現金流量計算方法作出報告，有關預測載於 貴公司就建議收購目標集團全部股本權益而刊發之通函附錄五。有關預測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。

董事對貼現未來估計現金流量之責任

貴公司董事(「董事」)須負責根據通函附錄五所載由董事釐定之基準及假設(「假設」)編製貼現未來估計現金流量。該責任包括執行與編製有關預測之貼現未來估計現金流量相關的適當程序並應用適當的編製基準；以及在有關情況下作出合理的估計。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等就貼現未來估計現金流量之計算準確度所履行之工作發表意見，並僅根據上市規則附錄1B第29(2)段之報告目的向閣下(作為整體)匯報，不作其他用途。

吾等概不對關於吾等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。由於貼現未來估計現金流量與現金流量有關，於編製時概無採納任何貴公司之會計政策。假設包括對通函附錄五所詳述之未來事件之推測假設及無法按過往結果確認及核證的管理行動，而該等假設未必發生。即使預測之事件或行動發生，實際結果仍很可能有別於貼現未來估計現金流量，有關差異亦可能重大。因此，吾等並無審閱或考慮假設是否合理，亦無就此進行任何工作或發表意見。

意見基準

吾等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」進行吾等的工作，並經參考香港會計師公會頒布之審計指引第3.341號「有關溢利預測之會計師報告」所述程序。吾等已審查有關預測計算方法之算術準確性。吾等的工作僅為協助董事評估有關預測就計算方法之算術準確性而言是否已根據董事所作假設妥為編製。吾等的工作並不構成目標集團全部股本權益之任何估值。

意見

吾等認為，就計算方法之算術準確性而言，有關預測已在各重大方面根據通函附錄五所載由貴公司董事作出之基準及假設妥為編製。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈
7樓F室
香港建屋貸款有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
韓冠輝
執業證書編號：05029
香港
謹啟

二零一四年四月十一日

以下為財務顧問編製之報告全文，僅供載入本通函之用。

F.E. Corporate Finance Advisory Limited
香港
港灣道6-8號
瑞安中心809-818室

敬啟者：

吾等謹此提述香港建屋貸款有限公司(「貴公司」)日期為二零一四年四月十一日之通函(「通函」)，本函件構成通函其中一部分。除非另行界定，本函件所用詞彙與通函所用者具有相同涵義。吾等謹此提述由貴公司之獨立估值師中證評估有限公司(「獨立估值師」)就益浩科技有限公司及其附屬公司(「益浩集團」)業務企業全部股本權益之公平市值所編製日期為二零一四年四月十一日之估值報告(「估值報告」)。

本函件乃遵照上市規則第14.62(3)條之規定而發出。吾等已與貴公司審閱獨立估值師於編製估值報告過程中所採納基準及假設，並就此進行討論。吾等亦已考慮國衛會計師事務所有限公司致貴公司日期為二零一四年四月十一日之函件，內容有關彼等就估值報告所載預測是否已根據當中所載相關會計政策及計算方法妥為編製而發表之意見。

吾等之工作僅為向董事會報告之用，不可作其他用途。吾等未有就獨立估值師釐定益浩集團公平市值之計算方法進行獨立核證。吾等已假設貴集團、益浩集團及獨立估值師向吾等提供由董事負責之所有資料、材料及陳述(包括通函內所提述或載列之所有資料、材料及陳述)於提供或作出時及直至通函日

期為止均屬真實、準確、完備及無誤導成分，亦無遺漏任何重要事實或資料。因此，吾等概不就獨立估值師編製之估值報告所載益浩集團之公平市值承擔任何責任(不論明示或暗示)。

根據前文所述，以及在並無對獨立估值師編製之估值報告所採納估值方法之基準及假設(獨立估值師及 貴公司為此負責)是否合理而發表意見的前提下，吾等認為，估值報告所載預測(董事為此負責)乃經周詳審慎的查詢後始作出。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈
7樓F室
香港建屋貸款有限公司
董事會 台照

代表

F.E. Corporate Finance Advisory Limited

負責人

Ginny Ho

二零一四年四月十一日

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. 已發行股份數目

於最後實際可行日期之已發行股份數目

586,245,466 股股份

於完成後之已發行股份數目

586,245,466 股 股份，於最後實際可行日期已發行

170,000,000 股 將於完成時配發及發行之代價股份

1,578,125,011 股 因行使可換股債券所附兌換權而將予配發及發行之
兌換股份

總計：2,334,370,477 股 股份

3. 董事之證券權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(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之權益及淡倉)，或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條之規定列入該條所存置登記冊或(c)須根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司普通股之好倉

董事姓名	身分	所持相關 股份數目 (附註)	佔已發行 股份數目 百分比
蘇遠進先生	實益擁有人	4,351,200	0.74%
楊國良先生	實益擁有人	4,351,200	0.74%
袁慧敏女士	實益擁有人	434,400	0.07%

附註：所有相關股份均為本公司根據本公司於二零零八年五月二十二日所採納購股權計劃授出之購股權。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第352條之規定列入該條所提及權益登記冊或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

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，以下人士為於股份及相關股份擁有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，或根據證券及期貨條例第336條直接或間接擁有附帶權利可在一切情況下於經擴大集團任何其他成員公司之股東大會上投票的任何類別股份面值或任何涉及該等股本之期權5%或以上：

股東姓名／名稱	身分	股份／ 相關股份 數目	佔已 發行股份 數目概約 百分比 (附註1)
中國中信集團 有限公司(附註2)	受控制法團權益	73,462,878股股份 681,962,375股 相關股份	128.86%
中國中信股份 有限公司(附註2)	受控制法團權益	73,462,878股股份 681,962,375股相 關股份	128.86%
中信銀行股份 有限公司(附註2)	受控制法團權益	73,462,878股股份 681,962,375股 相關股份	128.86%
中信國際金融控股 有限公司(附註2)	受控制法團權益	73,462,878股股份 681,962,375股 相關股份	128.86%
中信國際資產(附註2)	實益擁有人	73,462,878股股份 681,962,375股 相關股份	128.86%
鄭先生(附註3)	受控制法團權益	64,686,773股股份 600,493,050股 相關股份	113.46%
華人策略控股 有限公司 (附註4)	受控制法團權益	15,209,714股股份 320,000,000股 相關股份	57.18%
Sina Winner Investment Limited(附註4)	實益擁有人	320,000,000股 相關股份	54.58%

股東姓名／名稱	身分	股份／ 相關股份 數目	佔已 發行股份 數目概約 百分比 (附註1)
Ample Richness (附註3)	實益擁有人	29,089,327股股份 270,038,787股 相關股份	51.02%
駿諾(附註3)	實益擁有人	22,679,814股股份 210,538,725股 相關股份	39.78%
Infinite Soar (附註3)	實益擁有人	12,917,633股股份 119,915,537股 相關股份	22.66%
Cross Cone (附註5)	實益擁有人	10,058,005股股份 93,369,350股 相關股份	17.64%
Excel Arts (附註5)	受控制法團權益	10,058,005股股份 93,369,350股 相關股份	17.64%
雷女士(附註5)	受控制法團權益	10,058,005股股份 93,369,350股 相關股份	17.64%
Newmargin Partners Ltd (附註6)	實益擁有人	9,860,789股股份 91,538,575股 相關股份	17.30%
Wang Qin (附註6)	受控制法團權益	9,860,789股股份 91,538,575股 相關股份	17.30%
中國節能環保集團 公司(附註7)	受控制法團權益	7,001,160股股份 64,992,387股 相關股份	12.28%

股東姓名／名稱	身分	股份／ 相關股份 數目	佔已 發行股份 數目概約 百分比 (附註1)
中國節能環保(香港) 投資有限公司 (附註7)	受控制法團權益	7,001,160股股份 64,992,387股 相關股份	12.28%
卡瑞(附註7)	實益擁有人	7,001,160股股份 64,992,387股 相關股份	12.28%
Chinese Capital Management Limited (附註8)	實益擁有人	64,206,000股 相關股份	10.95%
中央匯金投資有限 責任公司(附註9)	受控制法團權益	4,930,394股股份 45,769,275股 相關股份	8.65%
中國建設銀行股份 有限公司(附註9)	受控制法團權益	4,930,394股股份 45,769,275股 相關股份	8.65%
Season Best(附註9)	實益擁有人	4,930,394股股份 45,769,275股 相關股份	8.65%
梁桂蓮(附註10)	受控制法團權益	27,312,500股股份 4,370,000股 相關股份	5.40%
Best Leader Asia Investment Limited (附註10)	受控制法團權益	27,312,500股股份 4,370,000股 相關股份	5.40%
Express Advantage Limited(附註10)	實益擁有人	27,312,500股股份 4,370,000股 相關股份	5.40%

附註：

1. 於最後實際可行日期，本公司之已發行普通股數目為586,245,466股股份。
2. 此等股份由(i)將配發及發行予中信國際資產之73,462,878股代價股份；及(ii)因將發行予中信國際資產之可換股債券所附兌換權獲行使而須向中信國際資產配發及發行之681,962,375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，故中信國際資產並非股東。中信國際資產由中信國際金融控股有限公司擁有40%權益，中信國際金融控股有限公司由中信銀行股份有限公司擁有70.32%權益，中信銀行股份有限公司由中國中信股份有限公司擁有66.95%權益，而中國中信股份有限公司由中國中信集團有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，中信國際金融控股有限公司、中信銀行股份有限公司、中國中信股份有限公司及中國中信集團有限公司被當作於中信國際資產所持有之代價股份及兌換股份中擁有權益。
3. 此等股份由(i)(a)將配發及發行予Ample Richness之29,089,327股代價股份；(b)將配發及發行予駿諾之22,679,814股代價股份；及(c)將配發及發行予Infinite Soar之12,917,633股代價股份；及(ii)(a)因將發行予Ample Richness之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Ample Richness配發及發行之270,038,787股兌換股份；(b)因將發行予駿諾之可換股債券所附兌換權獲行使而須向駿諾配發及發行之210,538,725股兌換股份；及(c)因將發行予Infinite Soar之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Infinite Soar配發及發行之119,915,537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Ample Richness、駿諾及Infinite Soar並非股東。於最後實際可行日期，(i)Ample Richness由鄭先生全資擁有；(ii)駿諾由鄭先生、趙曉華女士、李影麗女士及劉志強先生分別擁有60.88%、13.04%、13.04%及13.04%權益；及(iii)Infinite Soar由鄭先生全資擁有。根據證券及期貨條例，鄭先生被當作於Ample Richness、駿諾及Infinite Soar所持有之代價股份及兌換股份中擁有權益。
4. 此等股份包括於本公司發行予Sina Winner Investment Limited本金額為43,200,000港元之可換股債券所附兌換權獲行使時將按兌換價0.135港元向Sina Winner Investment Limited配發及發行之320,000,000股兌換股份。Sina Winner Investment Limited為Marvel Equity Investment Limited之全資附屬公司，而Marvel Equity Investment Limited則為Rich Best Asia Limited之全資附屬公司。Rich Best Asia Limited為聯交所創業板(「創業板」)上市公司華人策略投資有限公司之全資附屬公司，因此，Marvel Equity Investment Limited、Rich Best Asia Limited及華人策略投資有限公司各自被視為於Sina Winner Investment Limited之兌換股份中享有權益。
5. 此等股份由(i)將配發及發行予Cross Cone之10,058,005股代價股份及(ii)因將發行予Cross Cone之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Cross Cone配發及發行之93,369,350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由雷女士擁有99%權益。根據證券及期貨條例，Excel Arts及雷女士各自被當作於Cross Cone所持有之代價股份及兌換股份中擁有權益。
6. 此等股份由(i)將配發及發行予Newmargin之9,860,789股代價股份及(ii)因將發行予Newmargin之可換股債券所附兌換權獲行使而須將向Newmargin配發及發行之91,538,575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Wang Qin先生全資擁有。根據證券及期貨條例，Wang Qin先生被當作於Newmargin所持有之代價股份及兌換股份中擁有權益。

7. 此等股份由(i)將配發及發行予卡瑞之7,001,160股代價股份及(ii)因將發行予卡瑞之可換股債券所附兌換權獲行使而須向卡瑞配發及發行之64,992,387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，故卡瑞並非股東。卡瑞由中節能(香港)全資擁有，而中國節能環保(香港)投資有限公司則由中節能全資擁有。根據證券及期貨條例，中節能(香港)及中節能各自被當作於卡瑞所持有之代價股份及兌換股份中擁有權益。
8. 此為可認購本公司可換股債券之購股權，可按兌換價每股兌換股份0.10港元兌換為最多64,206,000股股份。
9. 此等股份由(i)將配發及發行予Season Best之4,930,394股代價股份及(ii)因將發行予Season Best之可換股債券所附兌換權獲行使而須向Season Best配發及發行之45,769,275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Season Best並非股東。中國建設銀行股份有限公司(為Season Best之最終實益擁有人)之57.23%權益由中央匯金投資有限責任公司擁有。根據證券及期貨條例，建銀國際、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所持有之代價股份及兌換股份中擁有權益。
10. 此等股份由(i)27,312,500股股份及(ii)可轉換為最多4,370,000股相關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全資擁有，而Best Leader Asia Investment Limited則由梁桂蓮全資擁有。根據證券及期貨條例，Best Leader Asia Investment Limited及梁桂蓮各自被當作於Express Advantage Limited所持有之股份及相關股份中擁有權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本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

楊國良先生為本公司之董事，亦為富通證券有限公司(及富通證券有限公司直接控股公司)之董事，而富通證券有限公司乃本公司日期為二零一三年十月二十一日之通函所披露獲委聘有關根據特別授權配售可換股債券之配售代理。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，(i)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二零一三年十二月三十一日以來所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之資產中，擁有任何直接或間接權益；(ii)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生效合約或安排。

8. 重大合約

本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) 過往非常重大收購事項訂約方所訂立日期為二零一二年八月二十四日之終止協議，以終止過往買賣協議；
- (b) 配售代理富通證券有限公司與本公司所訂立日期為二零一二年四月十六日之期權配售協議，據此，本公司已有條件地同意配售及配售代理已有條件地同意按盡最大努力基準，物色不少於六名獨立承配人，按每股份期權6,000港元之溢價認購最多100份期權；
- (c) 富通證券有限公司與本公司所訂立日期為二零一二年七月二十四日之第二份期權配售協議，內容有關按每份期權7,830港元之溢價向不少於六名獨立承配人配售最多100份期權；
- (d) 配售代理富通證券有限公司與本公司所訂立日期為二零一三年二月二十六日之配售協議(經二零一三年三月十五日、二零一三年八月二十二日及二零一三年十月十六日之補充協議所補充及修訂)，據此，配售代理有條件同意按盡最大努力基準，物色承配人認購不多於5個批次(當中各批次獲配售的可換股債券本金額須為1,350,000港元或其任何倍數)最多本金總額60,750,000港元之可換股債券；
- (e) 轉介協議；及
- (f) 買賣協議。

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
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師
中證評估有限公司	獨立專業估值師
F.E. Corporate Finance Advisory Limited	可進行證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
廣東實德律師事務所(中國法律顧問)	中國法律顧問

國衛會計師事務所有限公司、中證評估有限公司、F.E. Corporate Finance Advisory Limited及廣東實德律師事務所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，國衛會計師事務所有限公司、中證評估有限公司、F.E. Corporate Finance Advisory Limited及廣東實德律師事務所各自並無於經擴大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，執行董事為蘇遠進先生及楊國良先生，簡歷載列如下：

蘇遠進先生(「蘇先生」)，42歲，於二零一零年一月十五日獲委任為獨立非執行董事，後於二零一零年十二月一日調任執行董事。彼於二零一一年三月二十六日亦獲委任為本公司之公司秘書。蘇先生亦為本集團若干附屬公司之董事。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。彼於核數、會計及財務方面擁有逾19年經驗。彼現為Chinese Global Investors Group 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。

楊國良先生(「楊先生」)，40歲，於二零一二年三月一日獲委任為執行董事。彼亦為本集團若干附屬公司之董事。楊先生持有會計專業學士學位，於核數、財務監控、會計、企業發展及業務策略方面擁有逾17年經驗。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。楊先生現為聯交所上市公司新嶺域(集團)有限公司(股份代號：542)之執行董事。於二零零五年十二月至二零一二年二月期間，楊先生為聯交所主板上市公司中國富強金融集團有限公司(股份代號：290)之執行董事兼公司秘書。

- c. 於最後實際可行日期，本公司審核委員會由一名非執行董事林國興先生以及三名獨立非執行董事袁慧敏女士、楊偉雄先生及林兆昌先生組成。彼等之簡歷載列如下：

林國興先生(「林先生」)，54歲，於二零一零年十二月一日獲委任為獨立非執行董事，後於二零一一年十月二十一日調任非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，均自二零一零年十二月一日起生效。彼自一九九九年獲委任為香港特別行政區太平紳士，並於一九九七年一月獲頒英女皇授勳榮譽獎章。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。

林先生積極參予社會公益服務，現為香港民安隊支援部隊總指揮、新界鄉議局當然議員、公益金之友葵青區委員會主席、葵青區少年警訊名譽顧問及前任副會長、葵青區減罪委員會委員及前任主席以及葵青社區發展基金執委及前任主席。彼亦為廣東省政協歷屆委員聯誼會理事。

彼現任聯交所主板上市公司香港資源控股有限公司(股份代號：2882)之執行董事兼集團副總裁；國藝娛樂文化集團有限公司(股份代號：8228)之非執行副主席兼非執行董事及華人策略控股有限公司(股份代號：8089)之主席兼執行董事(該兩家公司為聯交所創業板上市公司)；聯交所主板上市公司必美宜集團有限公司(股份代號：379)之獨立非執行董

事。自二零一零年一月四日至二零一三年五月三十日，林先生亦為聯交所主板上市公司滙盈控股有限公司(股份代號：821)之獨立非執行董事。

袁慧敏女士(「袁女士」)，42歲，於二零一二年十一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核、提名及薪酬委員會主席，均自二零一二年十一月一日起生效。彼於一九九四年畢業於香港大學，持有工商管理學學位。彼乃英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會海外會員。加入本公司之前，袁女士從事會計及審核工作逾19年。彼自二零零八年七月四日起擔任聯交所創業板上市公司華人策略控股有限公司(股份代號：8089)的獨立非執行董事。

楊偉雄先生(「楊先生」)，56歲，於二零一一年二月一日獲委任為獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，均自二零一一年二月一日起生效。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。楊先生執業超過24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。楊先生現時亦為創業板上市公司華人飲食集團有限公司(股份代號：8272)之獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月至二零一一年八月期間擔任聯交所創業板上市公司寰亞傳媒集團有限公司(股份代號：8075)之獨立非執行董事。

林兆昌先生(「林先生」)，48歲，於二零一二年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。彼亦獲委任為本公司審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，均自二零一二年二月十七日起生效。彼畢業於澳洲墨爾本維多利亞大學，取得商業學士學位，主修銀行業及金融。彼亦取得澳洲麥覺理大學的應用金融碩士學位。林先生於業務發展及企業融資方面擁有22年豐富經驗。彼最初投身企業銀行業，其後加盟美國其中一間最大石油公司，專責業務發展範疇。林先生現為華人飲食集團有限公司(股份代號：8272)之執行董事、施伯樂策略控股有限公司(股份代號：8260)之獨立非執行董事及中國融保金融集團有限公司(股份代號：8090)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所創業板上市。彼於二零一三年四月十七日辭任聯交所創業板上市公司中國農業生態有限公司(股份代號：8166)之行政總裁。

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183號合和中心22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，地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室：

- 本公司之組織章程細則；
- 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績公佈，本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二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；
- 益浩集團之業務估值報告，全文載於本通函附錄五；
- F.E. Corporate Finance Advisory Limited發出之溢利預測報告，全文載於本通函附錄六；
- 國衛會計師事務所有限公司發出之溢利預測報告，全文載於本通函附錄六；
- 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」)謹訂於二零一四年四月三十日(星期三)上午十一時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店LG2樓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) 謹此批准、追認及確認由(i)本公司全資附屬公司Total Global Holdings Limited(「買方」)、(ii)中信國際資產管理有限公司、Ample Richness Investments Limited、駿諾有限公司、Infinite Soar Limited、Cross Cone Holdings Limited、Newmargin Partners Ltd.、卡瑞投資有限公司及Season Best Investments Limited(統稱「賣方」)，及(iii)本公司(作為買方之擔保人)所訂立日期為二零一三年十月三十一日之買賣協議(「買賣協議」，註有「A」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2,476,000,010港元)(「收購事項」)及據此擬進行之交易；
- (b) 謹此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1,262,500,010港元之可換股債券；
- (c) 謹此批准於可換股債券所附兌換權獲行使時配發及發行本公司新股份；

股東特別大會通告

- (d) 謹此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0.8港元向賣方配發及發行代價股份；
- (e) 謹此批准授出特別授權以據此配發及發行代價股份及兌換股份；及
- (f) 謹此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，並按彼全權酌情認為屬必需或適當者，同意對買賣協議、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：

「可換股債券」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1,262,500,010港元之可換股債券，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，兌換價為每股本公司新股份0.8港元(可予調整)，到期日為二零二三年十二月三十一日；及

「代價股份」指本公司將根據買賣協議按發行價0.8港元向賣方配發及發行合共170,000,000股本公司新股份。」

承董事會命
香港建屋貸款有限公司
執行董事
蘇遠進

香港，二零一四年四月十一日

註冊辦事處：
香港灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈
7樓F室

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或以上代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。代表委任表格連同簽署表格之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，須於大會或續會指定舉行時間不少於四十八小時前交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈7樓F室，方為有效。
- (2) 如屬本公司股份聯名持有人，在排名首位持有人親身或委派代表投票後，其餘聯名持有人將無權投票。排名先後以股東名冊上登記之排名次序為準。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。
- (4) 倘八號或以上熱帶氣旋或「黑色」暴雨警告信號於股東特別大會日期上午八時正後任何時間生效，則大會將延期舉行。本公司將於本公司網站<http://www.hkbla.com.hk>及聯交所網站「最新公司公告」網頁刊登公佈，通知股東有關重新安排之大會日期、時間及地點。
- (5) 於本通告日期，董事會包括執行董事蘇遠進先生及楊國良先生；非執行董事林國興先生，太平紳士；及獨立非執行董事楊偉雄先生、林兆昌先生及袁慧敏女士。