# 概　要

本概要旨在讓　閣下綜覽本招股章程所載之資料。由於僅屬概要，故未必載有全部對　閣下而言可能重要之資料。　閣下在決定投資配售股份前應先閱讀整份文件。

## 集團業務

本集團主要從事設計、管理及實施能源管理系統解決方案，包括向國內各式中央空調改造項目提供顧問服務，如商業樓宇及城市集中供熱系統。本集團之能源管理系統解決方案採納能源效率技術，旨在通過本集團之兩種能源管理系統解決方案（分別名為賽靈2000 I及賽靈2000 II），提高中國現有商業樓宇之中央空調系統及國內集中供熱系統之能源效率。賽靈2000 I主要針對國內之商業樓宇，例如酒店、辦公室、購物中心、醫院及機場之中央空調系統，而賽靈2000 II則主要用於減少國內集中供熱系統在寒冷季節之能源消耗。

本集團擁有一支由中央空調工程師隊伍及富經驗能源服務顧問組成之隊伍（成員於行內平均擁有逾10年經驗），為客戶提供經特製以滿足客戶需要之包括能源改造項目工程顧問服務之能源管理系統解決方案。於一九九九年九月，本集團與中國天津一家酒店訂立一項關於中央空調系統水泵裝置之能源改造合同，取得令人滿意之結果。根據此名客戶所發出之性能報告，本集團之能源管理系統解決方案成功為客戶中央空調系統水泵裝置省回約65%之能源成本。截至最後可行日期，本集團於一九九九年九月起已為多種不同類型商業樓宇，包括多家酒店、購物中心、辦公室、醫院及機場完成129個能源改造項目。

### 能源管理系統

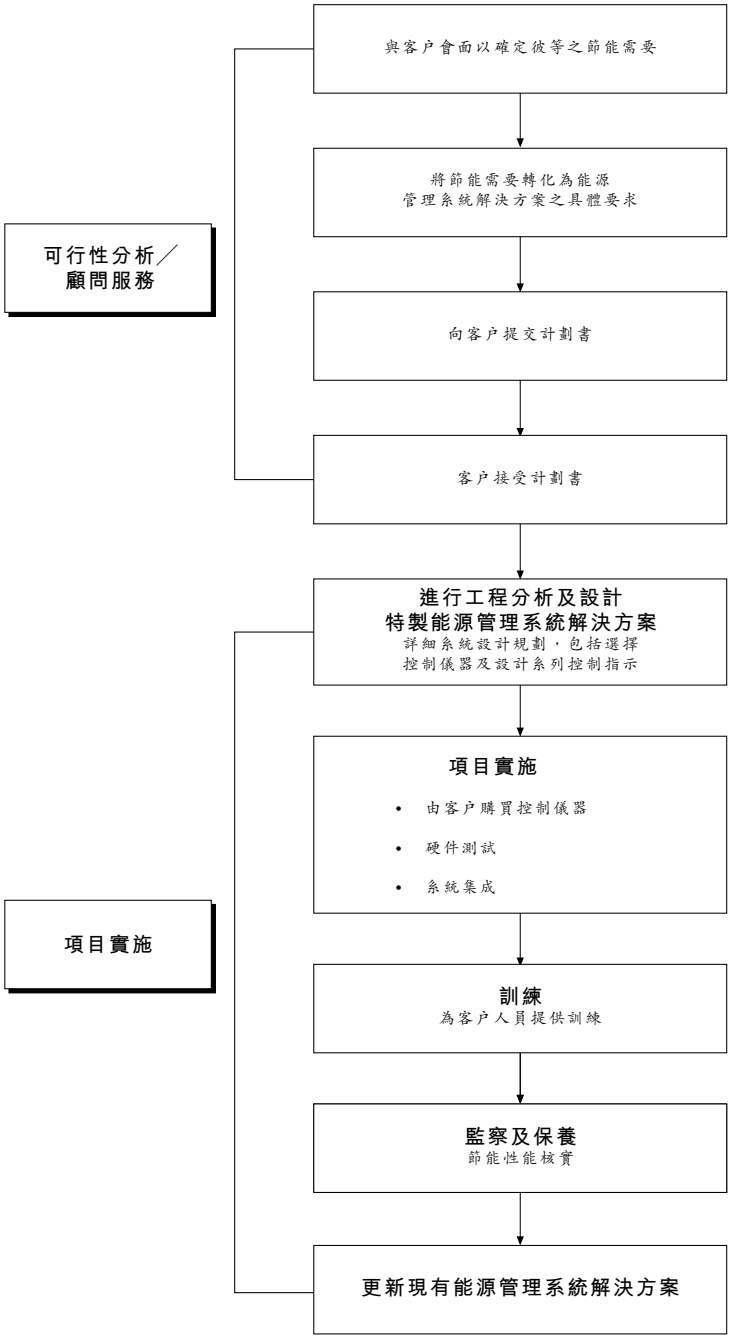
本集團特製之能源管理系統解決方案包括一個為滿足客戶特定節能需要而設計之電腦化控制系統以及實施工作與顧問服務。該等解決方案乃根據本集團其中一位創辦人李先生開發之有關中央空調系統之能源效率及自動化控制技術而創建。

中央空調系統通常用於商業樓宇。根據能源資訊局進行之一項能源效率報告，商業樓宇所使用之能源最大部分乃用於空間供熱、製冷及通風，佔整座樓宇能源消耗總量45%。本集團之能源管理系統有助減少中央空調系統之能源消耗浪費及樓宇管理人手數目，兼可同時提供防火及保安功能。

本集團已開發及推出經調制專有能源管理及數據分析系統賽靈2000 I，此系統使商業樓宇管理公司可自動實時追蹤、監控及調節中央空調系統水泵裝置之能源使用情況。賽靈2000 I乃設計成可收集及套取能源消耗數據並即時作出反應，以有效率之方式操作中央空調系統。

本集團之能源管理系統解決方案旨在提供巨大節能潛力，而其效果於系統安裝及試行時早已深得本集團各客戶讚許，其平均節能潛力並經清華大學一項獨立研究測試證明。就截至最後可行日期本集團所完成之129個能源改造項目及客戶所確認之各項目之性能報告而言，中央空調系統水泵裝置以及城市集中供熱系統之平均節能水平在59%左右。特別是，根據有關客戶發出之兩份性能報告，整個中央空調系統之節能水平介乎35%至62%之間。本集團賽靈2000 I之好處還包括減低噪音水平；馬達、水泵與製冷塔之保養維修費以及中央空調系統之循環水量耗失。

本集團典型之能源管理系統解決方案集成項目通常涉及下列過程：



## 主要優勢

董事認為本集團之成功增長及發展可歸納為下列主要因素：

- 於國內新興及起飛中之能源效率技術市場佔了先機，而市場上僅有有限數目之競爭者；
- 有高瞻遠矚且全情投入之專業管理層，足以吸納才華橫溢及敬業樂業之僱員；
- 有強大研發能力，可開發先進能源效率技術及不斷評估能源效率性能；
- 已在國內各大城市建立良好客戶基礎；及
- 已與清華大學等享負盛名之國內研究機構建立策略性聯盟以開發尖端能源效率技術。

## 公司重組

本公司重組過程詳情載列於本招股章程附錄五「公司重組」一節內。假設超額配股權未獲行使，緊隨配售及資本化發行完成後，股東收購彼等之股份之成本以及股東於經擴大後已發行股本之權益載列如下：

| 股東名稱 | 首次購買本集團持股權益之日期 | 緊隨配售後持有之股份數目 | 緊隨配售後之持股百分比 | 每股股份概約成本（港元） | 總投資額（港元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 上市時管理層股東 | | | | | |
| 沈先生[1及4] | 一九九九年四月二十日 | 243,000,000股 | 60.75% | 0.033 | 8,100,000 |
| 高持股量股東 | | | | | |
| 郭女士[2、4、5及7] | 一九九九年四月二十六日 | 24,000,000股 | 6.00% | 0.033 | 800,000 |
| 須受禁售期限制之公眾股東 | | | | | |
| 陸女士[2、4、6及7] | 二零零一年八月七日 | 9,000,000股 | 2.25% | 0.033 | 300,000 |
| Perfect Harmony[2、3、4、6及7] | 二零零一年八月七日 | 6,000,000股 | 1.50% | 0.033 | 200,000 |
| 其他公眾股東 | | | | | |
| 馬女士[2、4、5及7] | 一九九九年四月二十六日 | 18,000,000股 | 4.50% | 0.033 | 600,000 |
| 公眾人士 | | 100,000,000股 | 25.00% | 0.900 | 90,000,000 |
| | | 400,000,000股 | 100% | | |

附註：

1. 就創業板上市規則而言，沈先生為本公司主席、上市時管理層股東及控股股東。

2. 郭女士從事投資及酒店管理業務，而馬女士則從事電子貿易業務。陸女士從事投資業務。岑先生乃投資控股公司Perfect Harmony之唯一股東。岑先生乃從事保險業務。彼等均為獨立第三方，與本公司之董事、行政總裁、管理層股東及主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

3. Perfect Harmony之全部股本由岑先生擁有，彼為獨立第三方，與本公司之董事、行政總裁、主要股東及管理層股東及彼等各自之聯繫人士概無關連。

4. 此等股東各為獨立人士，互不關連，且亦非一致行動。

5. 郭女士及馬女士於一九九九年四月二十六日自當時之股東吳偉林先生購入彼等於本集團之權益。吳偉林先生為獨立第三方，與本公司之董事、行政總裁、主要股東及管理層股東及彼等各自之聯繫人士概無關連。根據馬女士於二零零二年一月二十二日作出之法定聲明，彼於一九九九年四月二十六日至二零零一年九月十五日獲委任為貝爾投資之董事，且並無參與本集團之管理工作。馬女士在聲明中進一步聲明，自其投資於本集團以來，彼一直為消極投資者，從來亦未能對本集團任何附屬公司之業務運作發揮影響力。由於無意承擔本集團任何方面之管理工作，而且忙於從事電子貿易業務，馬女士於二零零一年九月十五日辭任貝爾投資之董事一職。

6. 陸女士及Perfect Harmony於二零零一年八月七日自沈先生購入彼等各自於本集團之權益。

7. 郭女士、馬女士、陸女士以及岑先生於一九八五至一九九五年間透過商業關係及彼此間之朋友認識沈先生。郭女士及馬女士之投資，不單拓闊了本集團之股東基礎，透過郭女士在酒店管理業務之背景及馬女士在電子貿易方面之經驗，彼等之投資更提昇了本集團之客戶網絡及與電子供應商建立起良佳關係。彼等各自就收購之股份所支付之價格乃基於創新科技註冊資本為10,000,000港元而釐訂，且並非由本集團任何關連人士斥資撥付。除馬女士於一九九九年四月二十六日至二零零一年九月十五日期間獲委任為貝爾投資之董事外，董事確認，上述股東過往概未曾獲委任為本公司或其任何附屬公司之董事或高級管理層成員。上述股東過往亦未曾獲提名為本公司或其任何附屬公司之任何董事或高級管理層成員。彼等迄今概無於本公司或其任何附屬公司擁有董事會代表，而其中亦無高級管理層成員由彼等委任。本公司各股東已向聯交所承諾，自上市日期起十二個月內，上述股東均不會於本公司或其任何附屬公司獲委任為董事或高級管理層成員，亦不會擁有董事會代表，而其中亦無高級管理層成員由彼等委任。

## 出售股份限制

| 股東名稱 | 直接或間接持有受禁售期規限之股份數目 | 受禁售期[1]規限之已發行股份總數百分比 | 禁售期 |
|---|---|---|---|
| 上市時管理層股東 | | | |
| 沈先生[2] | 243,000,000[1] | 60.75%[1] | 十二個月 |
| 高持股量股東 | | | |
| 郭女士[3] | 24,000,000[1] | 6.00%[1] | 六個月 |
| 須受禁售期限制之公眾股東 | | | |
| 陸女士[4] | 9,000,000 | 2.25% | 十二個月 |
| Perfect Harmony[5] | 6,000,000 | 1.50% | 十二個月 |

附註：

1. 上文所提述之股份數目及百份比反映了緊隨資本化發行後，及假設超額配股權未獲行使之情況下，各上市時管理層股東及高持股量股東於有關證券之權益。

2. 沈先生已向本公司、保薦人、包銷商及聯交所承諾，自上市日期起十二個月內，彼將不會出售（或訂立協議出售）或容許註冊持有人出售（或訂立協議出售）任何彼於有關證券之直接或間接權益。此外，沈先生在上文一節所述禁售期內須將本公司有關證券交由聯交所接納之託管代理人託管。

3. 郭女士已向本公司、保薦人、包銷商及聯交所承諾，自上市日期起六個月內，彼將不會出售（或訂立協議出售）或容許註冊持有人出售（或訂立協議出售）任何彼於有關證券之直接或間接權益。此外，郭女士在上文一節所述禁售期內須將本公司有關證券交由聯交所接納之託管代理人託管。

4. 陸女士已向本公司、保薦人及聯交所承諾，自上市日期起十二個月內，彼將不會出售（或訂立協議出售）或容許註冊持有人出售（或訂立協議出售）任何彼於有關證券之直接或間接權益。此外，陸女士在上文一節所述禁售期內須將本公司有關證券交由聯交所接納之託管代理人託管。

5. Perfect Harmony已向本公司、保薦人及聯交所承諾，自上市日期起十二個月內，其將不會出售（或訂立協議出售）或容許註冊持有人出售（或訂立協議出售）任何其各自於有關證券之直接或間接權益。此外，Perfect Harmony在上文一節所述禁售期內須將本公司有關證券交由聯交所接納之託管代理人託管。岑先生已向本公司、保薦人及聯交所承諾，自上市日期起十二個月內，彼將不會出售（或訂立協議出售）彼於Perfect Harmony之任何權益。

## 營業記錄

下表載列本集團從一九九九年四月二十日(貝爾投資之註冊成立日期)至二零零零年六月三十日止期間及截至二零零一年六月三十日止年度之經審核合併業績概要,乃基於假設本集團現時之架構於回顧期間一直存在而編製,並需連同本招股章程附錄一會計師報告一併閱讀。合併業績乃按會計師報告所呈列之基準編製。

| | 一九九九年四月二十日至二零零零年六月三十日期間 | | 截至二零零一年六月三十日止年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 人民幣千元 | 千港元(附註1) | 人民幣千元 | 千港元(附註1) |
| 營業額 | | | | |
| 系統設計及集成服務收費(附註2) | 4,478 | 4,225 | 31,899 | 30,093 |
| 服務成本 | (551) | (520) | (7,937) | (7,488) |
| 毛利 | 3,927 | 3,705 | 23,962 | 22,605 |
| 其他收入 | 1 | 1 | 168 | 159 |
| 分銷成本 | (652) | (615) | (2,098) | (1,980) |
| 管理費用 | (2,742) | (2,587) | (5,099) | (4,810) |
| 經營溢利 | 534 | 504 | 16,933 | 15,974 |
| 融資成本 | (31) | (29) | (193) | (182) |
| 除稅前溢利 | 503 | 475 | 16,740 | 15,792 |
| 稅項 | – | – | – | – |
| 股東應佔溢利 | 503 | 475 | 16,740 | 15,792 |
| 每股股份盈利 | | | | |
| –基本(附註3) | 人民幣0.17分 | 0.16港仙 | 人民幣5.58分 | 5.26港仙 |

附註:

1. 人民幣(「人民幣」)兌換港元(「港元」)之數額僅為方便讀者閱讀,並根據二零零零年六月三十日之滙率人民幣106元兌100港元及於二零零一年六月三十日之滙率人民幣106元兌100港元計算,惟並不表示人民幣已根據或可根據該等滙率或其他滙率兌換為港元。有關換算僅為方便讀者閱讀而已,並無意及並不符合香港普遍採納之會計準則。

2. 本集團來自系統設計及集成服務之實質收益已扣除系統設計及集成服務收益5%之中國營業稅及0.119%之政府附加費。

3. 一九九九年四月二十日至二零零零年六月三十日期間及截至二零零一年六月三十日止年度之每股股份基本盈利乃根據該兩個期間之股東應佔溢利計算,並假設已發行及可發行之股份為300,000,000股(包括截至本招股章程刊發日期之已發行股份4,900,000股及根據本招股章程附錄五所述之資本化發行而將予發行之295,100,000股股份)。

**董事知悉創業板上市規則第11.11條規定申報會計師所申報最後財政期不得早於招股章程日期前六個月結束。本公司已向聯交所尋求且獲豁免遵守上述規定。董事確認已就本集團進行充份審慎調查，確保除本文披露者外，截至本招股章程日期，本集團自二零零一年六月三十日以來之財政狀況概無任何重大逆轉，亦概無發生任何足以嚴重影響本招股章程附錄一所載會計師報告列示之資料。**

## 整體業務目標及策略

本集團之整體業務目標乃是成為一家居領先地位之能源效率技術解決方案供應商，在商業及工業以至家庭界別等多個不同市場提供能源改造項目之全套技術解決方案及服務。

本集團之業務策略為，借助其為大規模中央空調系統開發具備多種增值能源效率技術之全面能源管理系統解決方案及多種能源改造項目之競爭優勢，從而擴大其市場佔有率。此外，本集團計劃透過在市場推廣應用於城市集中供熱系統改造項目之賽靈2000 II及應用於各種不同製造環境所使用之工業用水循環系統之能源改造項目之賽靈2000 III，繼續致力於擴大其能源管理系統解決方案之應用。本集團亦計劃開發無壓縮機家用空調等節能產品。本集團之業務策略之關鍵要素包括：

### 不斷改進現有產品之技術

本集團已調度若干設施至該中心，以進一步提昇賽靈2000 I所使用之技術，使該產品適用於商業機構。賽靈2000 I及賽靈2000 II等創新產品之誕生，可算是本集團一直致力投入研究與開發之成果。

### 新技術之研究與開發

為加強研發能力，本集團先後與清華大學兩所研究機構於二零零一年五月十五日及二零零一年四月二十五日訂立兩項策略性聯盟協議，以分別開發(1)賽靈2000 I之多種不同新增值能源效率技術，包括但不限於將本集團能源管理系統解決方案與其他樓宇自動化系統集成之技術、末端變風量系統、空氣質素控制及個人體溫感應技術，使到賽靈2000 I成為提供中央空調系統全面節能解決方案之平台；以及(2)無壓縮機家用空調。由於清華大學內此類研究機構以研究自動化及控制能力強橫著稱，本集團擬於未來進一步加強與此等機構建立策略性聯盟。於最後可行日期，本集團已聘用18名員工，負責開展其研究與開發活動。

**實施「分享節能」計劃**

「分享節能」計劃乃以能源性能合同為基礎，據此，能源服務公司承諾負責為客戶設計、安裝、經營及保養設施，並根據合同訂明之協定期間經核實能源成本節約數額收取費用。對於本集團若干中央空調系統及城市集中供熱改造項目，本集團將不會一次性收取合同費，而會實行並將繼續實行在初期只收取足夠彌補其項目成本之費用之情況下即實施項目，並與客戶分享日後產生之能源成本節約成果。又或者，合同值總額可就本集團能源管理解決方案每月所省回之能源成本繳付。由於「分享節能」計劃可吸引欲降低能源成本但卻未能就此撥出初期預算之客戶，故董事相信，此等安排將會非常成功，有助本集團提高其市場佔有率及獲得更高回報。

**擴充於國內市場之佔有率**

本集團擬實施一項擴充計劃，擴充其於商業樓宇、城市集中供熱系統及工業應用之項目物色能力。本集團業務範圍已涵蓋中國大部分北部或東部地區，包括河北、江蘇、浙江、安徽及福建省。本集團計劃延伸業務至覆蓋國內25個省份之主要城市，如北京、上海及大連等，提高市場佔有率。董事相信，此舉將使本集團可於此等龐大且幾乎尚未開發之市場中早著先鞭。本集團擬首先於其五個主要市場（北京、大連、上海、重慶及廣州）成立全資附屬公司，其後再在國內其他主要城市、香港及其他東南亞國家增設全資附屬公司。

**善用現有網絡**

本集團擬憑藉其直接銷售網絡及對地方市場之了解，物色本集團能源效率產品之合適客戶，並且向客戶交叉銷售其新型節能技術，如末端變風量系統及空氣質素控制技術等技術等。為達成此目標，本集團亦計劃與地方上之樓宇自動化系統集成商及中央空調系統替換承包商建立合作夥伴關係，提高其市場滲透率。本集團正物色適合之合作夥伴。

## 風險因素

董事認為，本集團之經營及業績乃受若干風險因素所影響，而該等風險因素可分為(i)與本集團有關之風險；(ii)與行業有關之風險；(iii)與中國有關之風險；及(iv)與配售有關之風險：—

**與本集團有關之風險**

— 依賴主要客戶

— 依賴李先生

— 盈利之可持續性

- 盈利歷史有限
- 實施業務計劃及策略
- 業務分散
- 有效配合增長之能力
- 依賴專利及商標保障
- 資金來源有限及可能需要額外融資
- 潛在產品責任
- 機密技術遭洩露或公開
- 倚賴持續研究與開發

**與行業有關之風險**

- 電力價格變動
- 其他節能能源管理系統解決方案
- 技術日新月異

**與中國有關之風險**

- 政治及經濟環境
- 外滙管制及貨幣兑換風險
- 於九一一事件以後之美國軍事行動

**與配售有關之風險**

- 股價波動及股份流通性
- 統計數字來自非官方刊物
- 前瞻性陳述

## 截至二零零二年六月三十日止年度之溢利預測

除税後合併溢利預測（附註1）.....不少於人民幣45,000,000元
（相當於約42,500,000港元）

每股股份預測盈利：
全面攤薄（附註2）..... 0.106港元
加權平均（附註3）..... 0.124港元

## 配售統計數字

| | 按每股股份發售價<br>0.90港元計算<br>(附註4) |
|---|---|
| 市值(附註5) | 360,000,000港元 |
| 預測市盈率 | |
| －全面攤薄(附註6) | 8.49倍 |
| －加權平均(附註7) | 7.26倍 |
| 每股股份經調整有形資產淨值(附註8) | 0.26港元 |

附註:

1. 本集團截至二零零二年六月三十日止年度之除税後合併溢利預測乃根據本招股章程附錄二所載之基準及假設計出。

2. 每股股份預測全面攤薄盈利乃根據截至二零零二年六月三十日止年度除税後之預測合併溢利,並基於假設本公司由二零零一年七月一日起已上市及年內已發行股份為400,000,000股股份而計出。此計算乃假設超額配股權並未獲行使。

3. 按照加權平均基準之每股預測盈利之計算乃根據截至二零零二年六月三十日止年度除税後之預測合併溢利及預計於截至二零零二年六月三十日止年度將予發行之341,917,808股股份之加權平均數(基於預期緊隨配售及資本化發行後合共400,000,000股已發行股份,並假設董事並無行使獲授予可配發及發行股份之一般授權及本公司並無購回股份而計出)。計算乃假設超額配股權並無獲行使。

4. 發售價不包括1%經紀佣金、0.007%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

5. 股份市值乃根據緊隨配售完成後之已發行股份400,000,000股計算,惟並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何股份或本公司根據本招股章程附錄五所述之配發及發行或購回股份之一般授權或以其他方式而可能配發及發行或購回之股份。倘超額配股權獲悉數行使,則按每股配售股份發售價0.90港元計算之股份市值約為373,500,000港元。

6. 全面攤薄預測市盈率乃根據估計每股股份預測攤薄盈利計算,並假設超額配股權未獲行使及股份已於二零零一年七月一日按每股配售股份發售價0.90港元發行,惟並無計及因超額配股權獲行使而將予發行之任何股份。倘超額配股權獲悉數行使,則假設已發行之全面攤薄股份數目將為415,000,000股,而上文所述按每股配售股份發售價0.90港元計算之估計每股股份全面攤薄盈利將為0.102港元。

7. 經調整預測市盈率之加權平均數乃根據上述截至二零零二年六月三十日止年度之預測加權平均每股盈利0.124港元計算。

8. 每股經調整有形資產淨值乃根據本招股章程「財務資料」一節「經調整有形資產淨值」一段所述作出調整,及按本招股章程所述已發行及將予發行之合共 400,000,000股股份計算,惟並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能配發及發行之任何股份,或本公司根據本招股章程附錄五所述之配發及發行或購回股份之一般授權或以其他方式而可能配發及發行或購回之股份。

   倘超額配股權獲悉數或部分行使,每股股份經調整有形資產淨值將會增加。不過,董事相信不會對本公司股東造成任何重大影響。

## 所得款項用途

按每股配售股份發售價為0.90港元計算，估計經扣除包銷費用及估計開支後之配售所得款項淨額約為76,000,000港元。董事現時擬將所得款項淨額作下列用途：

- 約19,000,000港元用於透過大量宣傳活動，推廣及提升本集團之品牌；
- 約16,500,000港元用作研究與開發賽靈2000 I之升級技術及其他新增值技術；
- 約6,000,000港元用作進一步研究與開發賽靈2000 II、III及相關技術；
- 約4,000,000港元用作研究與開發無壓縮機家用空調等新型能源效率產品；
- 約11,000,000港元用作建立由國內之全資附屬公司及分銷商以及於香港之銷售辦事處組成之強大分銷網絡；
- 約6,000,000港元用作在東南亞如新加坡、馬來西亞及泰國等地之城市作地區性業務擴展；及
- 約13,500,000港元撥作本集團「租用節能」計劃之營運資金。

倘配售所得款項淨額並未即時撥作上述用途，董事現時擬將該筆所得款項淨額存放於香港持牌銀行及其他金融機構作短期有息存款。

倘超額配股權獲悉數行使且根據每股配售股份發售價0.90港元計算，本公司將獲得額外所得款項淨額約13,000,000港元。董事擬將該筆額外所得款項撥作本集團「租用節能」計劃之營運資金以及作為研究與開發項目之額外儲備。

本集團倘有任何業務目標未獲實現或如計劃進行，董事將審慎評估當時狀況，且或會將所得款項調配作其他業務用途，惟會以符合本公司及其股東之最佳利益並符合創業板上市規則為依歸。

倘上述配售所得款項用途出現任何重大變更，本公司將在創業板網站發佈有關任何變動之公佈。