



KAI YUAN HOLDINGS LIMITED

開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1215)

截至二零零八年六月三十日止年度之全年業績公佈

業績

開源控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年六月三十日止年度之經審核綜合業績及截至二零零七年六月三十日止年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收益	5	4,157	13,050
直接成本		(121)	(7)
毛利		4,036	13,043
其他收入	6	1,200	6,930
出售附屬公司之收益		—	7,169
出售投資物業之收益		675	—
投資物業之公平值(虧損)收益		(1,693)	7,507
行政開支		(46,051)	(27,890)
應佔一間共同控制實體業績		(35,531)	(6,749)
融資成本	7	(1,968)	(10,073)
除稅前虧損		(79,332)	(10,063)
所得稅開支	8	(14)	(1,898)
年內虧損	9	(79,346)	(11,961)
以下應佔：			
本公司權益持有人		(79,346)	(11,961)
少數股東權益		—	—
		(79,346)	(11,961)
本公司權益持有人應佔虧損之每股虧損			
基本(港仙/每股)	11	(1.39)港仙	(0.26)港仙
攤薄(港仙/每股)	11	不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		486,756	1,900
預付租賃款項		39,785	—
投資物業		108,100	110,796
商譽		29,435	—
其他無形資產		387,465	—
於聯營公司之投資		980	—
於一間共同控制實體之權益		141,200	164,018
可供出售之金融資產		4,461	—
		<u>1,198,182</u>	<u>276,714</u>
流動資產			
存貨		398	—
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	12	77,090	11,274
預付租賃款項		2,392	—
應收聯營公司款項		115,471	—
應收關連公司款項		402,826	—
應收一間共同控制實體股息		50,935	42,817
已抵押銀行存款		678	600
銀行結餘及現金		51,368	43,939
		<u>701,158</u>	<u>98,630</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	13	63,449	5,677
已收取墊付款項		71,784	—
應付聯營公司款項		15,325	—
應付關連公司款項		45,151	717
遞延收入—一年內		5,245	—
融資租賃承擔		45	45
借貸—一年內到期		20,581	1,246
一間關連公司貸款—一年內到期		126,194	—
應付稅項		21,894	128
		<u>369,668</u>	<u>7,813</u>
流動資產淨值		<u>331,490</u>	<u>90,817</u>
總資產減流動負債		<u>1,529,672</u>	<u>367,531</u>

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
非流動負債		
融資租賃承擔	110	144
借貸—一年後到期	33,409	15,386
一間關連公司貸款—一年後到期	218,092	—
遞延收入—一年後到期	27,172	—
遞延稅項負債	73,343	1,747
	<u>352,126</u>	<u>17,277</u>
	<u>1,177,546</u>	<u>350,254</u>
資本及儲備		
股本	711,761	538,161
儲備	(92,721)	(187,907)
	<u>619,040</u>	<u>350,254</u>
本公司權益持有人應佔權益	619,040	350,254
少數股東權益	558,506	—
	<u>1,177,546</u>	<u>350,254</u>
權益總額	<u>1,177,546</u>	<u>350,254</u>

附註

附註：

1. 一般事項

本公司乃於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而本公司主要營業地點為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心47樓4705室。

本公司之功能貨幣為人民幣。由於本公司為香港上市公司，為方便讀者，綜合財務報表乃以港元呈列。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司則主要從事供熱及物業投資。

2. 編製基準

編製該等財務報表採納之主要會計政策載於下文。該等政策於所有呈列年度均已貫徹應用，惟另有說明者除外。

該等財務報表已按照所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）之統稱、香港普遍採納之會計原則、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定而編製。

編製財務報表採用之計量基準為歷史成本法，惟若干金融資產及金融負債之基準以及投資物業按公平價值列賬除外。

編製財務報表需要管理層在應用本公司之會計政策過程中作出判斷。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次採用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新準則、修訂及詮釋於二零零七年七月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納新香港財務報告準則對本年度或過往會計期間之業績及財務狀況之編製方式並無重大影響，故毋需作出前期調整。

本集團已追溯採納香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號之披露規定。於上年度根據香港會計準則第32號規定呈列之若干資料已經刪除，並已於本年度首次根據香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號規定呈列有關比較資料。

本集團尚未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號(修訂本)	可沽售財務工具及清盤所產生責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	業務分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務專營權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額福利資產之限制、最低資金要求及兩者之互動關係 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產興建協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日當日或之後開始之首個年度報告期間開始之時或之後之業務合併會計法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於一間附屬公司中不會造成失去控制權之擁有權權益變動之會計處理方法，其將入賬為股本交易。

本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 過往年度調整

去年，本集團就收購Easy Rider Group Limited (「Easy Rider」)、External Fame Limited (「External Fame」)及奧美高資源有限公司(「奧美高」)應用購買會計法入賬。本公司董事已重新考慮該等收購，結論為收購Easy Rider、External Fame及奧美高並不符合香港財務報告準則第3號所界定之業務合併。Easy Rider、External Fame及奧美高從事物業投資，故收購應按透過收購附屬公司收購資產方式入賬。Easy Rider為投資控股公司，其唯一資產為於一間同樣為非業務共同控制實體之權益。因此，作出前期調整。調整導致截至二零零七年六月三十日止年度之應佔一間共同控制實體虧損增加10,745,000港元、收購折讓減少4,494,000港元、投資物業公平值增加5,207,000港元以及所得稅開支增加1,302,000港元。

此外，截至二零零七年六月三十日止年度之綜合財務報表存在其他前期調整。於截至二零零七年六月三十日止年度之綜合財務報表內，本集團已確認給予一間共同控制實體上海地下商城有限公司(「地下商城」)之貸款約40,708,000港元。由於地下商城並無結欠本集團任何該等負債，故於截至二零零七年六月三十日止年度不應確認該貸款。該筆40,708,000港元之款項應包括於地下商城投資之部分成本，而非給予地下商城之貸款。因此，收購地下商城之投資成本被少計40,220,000港元，而累計虧損則少計488,000港元，即為於截至二零零六年六月三十日止年度有關收購地下商城確認之收購折讓。

此外，於截至二零零七年六月三十日止年度之綜合財務報表，本集團並無根據香港會計準則第21號「匯率變動之影響」，於結算日以二零零七年六月三十日當時之匯率重新將於以人民幣為功能貨幣之共同控制實體權益換算為本集團之呈列貨幣港元。因此，於二零零七年六月三十日之共同控制實體權益少計10,392,000港元，而匯兌儲備亦少計相同之金額。

上述過往年度調整已透過重列年內比較資料作出追溯。

上述調整對過往期間業績之財務影響(按其功能分析)如下：

	二零零七年 千港元
收購折讓減少	(4,494)
投資物業公平值變動增加	5,207
應佔一間共同控制實體虧損增加	(10,745)
所得稅開支增加	<u>(1,302)</u>
年內虧損增加	<u>(11,334)</u>

上述過往年度調整於二零零七年六月三十日之累計影響概述如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元 (原列)	過往年度 調整 千港元	二零零七年 六月三十日及 二零零七年 七月一日 千港元 (重列)
資產負債表項目			
商譽	10,057	(10,057)	—
於一間共同控制實體之權益	124,370	39,648	164,018
給予一間共同控制實體之貸款	40,708	(40,708)	—
遞延稅項負債	<u>(11,693)</u>	<u>9,946</u>	<u>(1,747)</u>
資產及負債之總影響	<u>163,442</u>	<u>(1,171)</u>	<u>162,271</u>
累計虧損	327,683	11,822	339,505
換算儲備	<u>(3,336)</u>	<u>(10,651)</u>	<u>(13,987)</u>
權益之總影響	<u>324,347</u>	<u>1,171</u>	<u>325,518</u>

上述過往年度調整於二零零六年六月三十日之累計影響概述如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元 (原列)	過往年度 調整 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元 (重列)
累計虧損及權益之總影響	<u>327,776</u>	<u>488</u>	<u>328,264</u>

5. 業務及地區

(a) 業務分類

為配合管理，本集團現時分為兩個主要營運部門—物業投資及供熱。該等部門為本集團呈報其主要分類資料之基準。物業投資分類之收益包括物業投資之租金收入。

有關該等業務之分類資料呈列如下：

二零零八年

	物業投資 千港元	熱能供應 千港元	綜合 千港元
分類收益			
對外銷售	<u>4,157</u>	<u>—</u>	<u>4,157</u>
業績			
分類業績	<u>(3,629)</u>	<u>—</u>	<u>(3,629)</u>
其他收入			35
未分配開支			(39,404)
應佔一間共同控制實體業績			(35,531)
利息收入			1,165
融資成本			<u>(1,968)</u>
除稅前虧損			(79,332)
所得稅開支			<u>(14)</u>
年內虧損			<u>(79,346)</u>

二零零八年
綜合資產負債表

	物業投資 千港元	熱能供應 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	112,570	1,537,149	1,649,719
於聯營公司之投資			980
於一間共同控制實體之權益			141,200
未分配之集團資產			107,441
綜合總資產			<u>1,899,340</u>
負債			
分類負債	15,563	212,563	228,126
未分配之集團負債			493,668
綜合總負債			<u>721,794</u>

其他資料

	物業投資 千港元	熱能供應 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資本添置				
收購附屬公司	—	483,358	—	483,358
其他添置	2,405	—	489	2,894
物業、廠房及設備之折舊	717	—	323	1,040
投資物業公平值減少淨額	(1,693)	—	—	(1,693)
出售物業、廠房及設備之虧損	99	—	—	99

二零零七年(重列)

	物業投資 千港元	熱能供應 千港元	綜合 千港元
分類收益			
對外銷售	13,050	—	13,050
業績			
分類業績	12,116	—	12,116
其他收入			3,270
未分配開支			(12,287)
應佔一間共同控制實體業績			(6,749)
利息收入			3,660
融資成本			(10,073)
除稅前虧損			(10,063)
所得稅開支			(1,898)
年內虧損			<u>(11,961)</u>

二零零七年

綜合資產負債表(重列)

	物業投資 千港元	熱能供應 千港元	綜合 千港元
資產			
分類資產	123,970	—	123,970
於一間共同控制實體之權益			164,018
未分配之集團資產			<u>87,356</u>
綜合總資產			<u>375,344</u>
負債			
分類負債	6,582	—	6,582
未分配之集團負債			<u>18,508</u>
綜合總負債			<u>25,090</u>

其他資料(重列)

	物業投資 千港元	熱能供應 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資本添置				
收購附屬公司所產生	173	—	—	173
其他添置	1,872	—	—	1,872
物業、廠房及設備之折舊	294	—	—	294
投資物業公平值增加淨額	7,507	—	—	7,507
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>105</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>105</u>

(b) 地區分類

下表呈列本集團按地區市場分類之收益分析，以及按資產所在地區分類之總資產及資本開支之分析。

	中國(香港及澳門除外)		其他		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收益	3,662	12,665	495	385	4,157	13,050
分類資產	1,616,148	77,508	33,571	46,462	1,649,719	123,970
資本開支	485,261	<u>173</u>	991	<u>1,872</u>	486,252	<u>2,045</u>

6. 其他收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行存款利息收入	808	471
其他利息收入	357	3,189
利息收入總額	1,165	3,660
外匯收益	—	2,910
其他	35	360
	<u>1,200</u>	<u>6,930</u>

7. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內全數償還之銀行借貸之利息	1,292	5,848
可換股票據之估算利息	676	1,911
其他貸款之利息	—	2,252
其他	—	62
	<u>1,968</u>	<u>10,073</u>

8. 所得稅開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
所得稅開支包括：		
現時稅項		
香港	—	—
其他司法權區	65	151
遞延稅項	(51)	1,747
	<u>14</u>	<u>1,898</u>

香港利得稅乃以本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零七年:17.5%)計算。由於本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無在財務報表中作出香港利得稅撥備。

於其他司法權區產生之稅項乃按相關司法權區採用之稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新法例」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新法例之實施條例。新法例及實施條例將若干附屬公司之稅率由33%改為25%，自二零零八年一月一日生效。實施新法例並無對綜合資產負債表有關應付即期稅項之應計款項造成任何重大財務影響。

9. 年內虧損

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內虧損已扣除：		
核數師酬金	1,898	583
物業、廠房及設備之折舊(計入行政開支)	1,040	294
出售物業、廠房及設備之虧損	99	105
員工成本(包括董事酬金)	25,595	8,022
壞賬撥備	1	6,070
外匯虧損(收益)	3,727	(2,910)
應佔一間共同控制實體之稅項 (計入應佔一間共同控制實體之業績)	1,760	1,517
及已計入：		
租金收入毛額	4,157	13,050
減：開支	(121)	(7)
租金收入淨額	<u>4,036</u>	<u>13,043</u>

10. 股息

本公司董事並不建議派發截至二零零八年六月三十日止年度任何股息(二零零七年：無)。

11. 每股虧損

本公司之普通股權益持有人應佔每股基本虧損乃根據下列數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
計算每股基本虧損之本公司權益持有人應佔本年度虧損	<u>(79,346)</u>	<u>(11,961)</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>5,723,235</u>	<u>4,554,567</u>

由於行使購股權導致每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。

下表概列每股基本虧損因下列事件所受之影響：

	每股基本虧損之影響 二零零七年 港仙
調整前之報告數字	0.01
因過往年度調整之調整(附註4)	0.25
重列	0.26

12. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	63,835	253
其他應收款項	11,829	89
預付款項	459	98
按金	967	10,834
	77,090	11,274

本集團給予其往來客戶平均120日信貸期。應收賬款扣除呆賬撥備後之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至30日	35,470	87
31至90日	24	88
90日以上	28,341	78
	63,835	253

於結算日之應收賬款主要包括應收特許經營費、來自供熱銷售之應收款項及應收租金。應收賬款為不計息。

應收賬款包括於結算日時逾期支付賬面值約28,341,000港元(二零零七年：無)之應收賬款。由於信貸質素並無重大變動且款項仍被視為可予收回，故本集團並無就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。於二零零八年六月三十日，該等應收款項之賬齡約為180日。

其他應收款項包括給予獨立第三方賬面值為10,393,000港元之墊款。該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就其他應收款項作出任何減值撥備。

呆賬撥備變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	—	6,070
撇銷無法收回款項	—	(6,070)
年終結餘	—	—

13. 貿易應付賬款及其他應付款項及應計費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應付賬款	44,773	—
其他應付款項	16,991	2,832
應計費用	1,685	2,845
	63,449	5,677

於結算日貿易應付賬款按賬單日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至30日	324	—
31至90日	3,090	—
91至190日	27,712	—
180日以上	13,647	—
	44,773	—

採購之平均信貸期為90日。本集團設有財務風險管理政策以確保所有應付款項於信貸期限內清付。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團本年度之營業額約為4,157,000港元(二零零七年：13,050,000港元)，減少68%。營業額減少乃主要由於截至二零零七年六月三十日止年度出售附屬公司後租金收入減少所致。股東應佔虧損約為79,346,000港元，而上一財政年度則約為11,961,000港元。股東應佔虧損增加主要由於i)本集團於上海地下商城有限公司之權益出現減值虧損(包含在應佔一間共同控制實體業績內)及中國投資物業出現公平值虧損；ii)主要由於在年內招聘專業人才以強化管理團隊及於中國上海成立辦事處令日常開支及以股份支付款項增加，與及人民幣升值導致匯兌虧損增加，因而導致行政開支增加；及iii)前述營業額及其相關業績下降所致。

本集團期內之業務分部回顧如下：

熱能供應業務

於二零零八年一月，本集團宣佈訂立協議收購天津市熱能供應行業市場龍頭天津市供熱發展有限公司(「天津供熱」)49%間接權益。天津供熱從事生產及供應熱能、設置、建造及維修供熱系統，以及熱管管理，熱能供應範圍遍及市內廣大地區。於股東特別大會獲股東批准後，收購於二零零八年六月完成。本集團同時亦獲天津供熱股東上海元誕實業有限公司託管5%天津供熱權益，因而令本集團取得天津供熱實際控制權。由於收購天津供熱權益於二零零八年六月三十日完成，故於過去財政年度對本集團並無收入貢獻。

收購天津供熱乃本集團於中國提供市政公用服務事業，以擴闊業務範圍及增加收入來源之第一步，並專注向住宅、商業及工業用戶供應熱能。天津供熱旗下三項供熱項目分別為梅江項目、金廈新都項目及西青南河項目，它們分別向梅江住宅區、金廈新都區及西青南河區三個天津市南陞相連地區供應熱能，覆蓋供熱總面積逾21,000,000平方米。根據天津供熱之股東協議，天津供熱之股東及日常營運者天津市津熱供熱集團有限公司保證，天津供熱經審核綜合財務報表所示截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度股東應佔天津供熱除稅後純利將分別不少於人民幣40,000,000元及人民幣52,000,000元。

天津供熱建造及擁有熱能供應來源(例如燃煤鍋爐或蒸汽熱能轉換系統)、貫通覆蓋地區之第一供熱管道及設於最終用戶附近之供熱站。樓宇住戶等最終個人用戶於發展商已申請接駁及訂立合約鋪設相關第二供熱管道網絡之情況下，方可享用天津供熱之熱源廠所供應之熱能。另一方面，於中國北部，取得供熱證明為發展房地產之先決條件。由於環保規例，房地產發展項目一般不能或不獲准營運自身之供熱設施，本地熱能供應公司理所當然成為其最佳可靠熱能來源。由於第一供熱管道網絡一般根據城市規劃鋪設，於重疊地區有超過一家熱能供應公司經營之情況極為罕見。隨着物業連接至熱能供應公司之網絡，熱能供應公司將以向發展商收取首次接駁配套費及向最終用戶收取經常供熱費用方式賺取收益，兩項費用均按建築面積計算。

梅江項目於二零零三年開始運作，獨特地運作一套由丹麥引入之高度自動化熱能轉換系統，以轉化向鄰近發熱電廠購買之蒸汽成為熱能。該項先進項目亦被欽點為按錶收取熱能費之試點。梅江項目之設計供熱量為5,400,000平方米，目前已為天津外環路內邊沿約3,300,000平方米之建築物提供熱能。金廈新都項目位於梅江項目以西、天津奧林匹克中心體育場以南。其新建設備燃煤鍋爐供熱已於二零零七年投入運作，設計供熱量為11,000,000平方米，去年之供熱面積約為400,000平方米。西青南河項目位於金廈新都

項目的西面、天津西南面外環路外附近之西青南河區，其新建熱源廠房現正施工，預計於二零零八年冬季開始運作。該項目之設立目的為取代鎮內及鄰近大學之小型獨立供熱鍋爐，以提升熱能供應之效益及保護西青南河區之環境。新廠房之設計供熱量將為4,700,000平方米，將取代去年供熱面積約400,000平方米之舊廠房。

物業投資業務

本集團繼續對其物業投資組合進行審察及重組。繼於上一財政年度出售於中國之物業投資附屬公司後，本集團於二零零七年十一月出售位於澳門氹仔孫逸仙博士大馬路42C百花閣之住宅物業，帶來出售溢利約675,000港元。因此，本集團商用物業於年內之租金收入減至約4,157,000港元(二零零七年：13,050,000港元)。

於上述出售後，本集團現專注於商機處處之北京及上海進行物業投資。

於北京，本集團位於東城區王府井燈市口大街33號之35個甲級商用辦公室及兩層地庫停車場於年內為本集團帶來約3,662,000港元(二零零七年：1,865,000港元)之租金收入，而出租率亦繼續維持於97%(二零零七年：95%)之穩健水平。

於上海，本集團投資項目上海地下商城有限公司(「地下商城」)於年內之租金收益維持於約24,620,000港元之健康水平(二零零七年(重列)：26,868,000港元)。該地下購物商場位置方便，並具有良好的設施，設有佔地10,000平方米及設有96間店舖之購物大道，繼續為遊客到訪上海觀光購物之必到之處。

資源投資業務

由於本集團現正將資源集中於熱能供應業務及物業投資業務，故於中國河北省鍾祥市朱堡埠礦區之採磷項目計劃將會暫停進行。

前景

熱能供應業務

收購天津供熱不但大幅擴大本集團之資產基礎及業務，亦同時為參與熱能供應行業之重要一步。

憑藉與中國首都北京之協作，天津成為新興經濟核心，繼續蓬勃發展。天津供熱業務所在地區梅江區、金廈新都區及西青南河區均為正在高速發展之地區，位於發展成熟且呈飽和狀況之天津市中心南陲。預期該等地區之房地產將繼續高速發展，不僅可為各項目額外帶來長遠之供熱費用，更可於區內房產項目動工時帶來龐大接駁配套費用。

該等項目均具備優勢，而金廈新都項目及西青南河項目之新廠房亦有足夠能力應付該等地區蓬勃發展產生之需求。

天津經濟急速增長，加上熱能供應於寒冷天氣為必需，均繼續有助本集團熱能供應業務之發展，為本集團帶來經常性現金流及回報。此外，本集團將繼續於此具吸引力之行業中尋找其他機遇，藉以加速發展動力及擴大本集團於業內之根基。

物業投資業務

鑑於本集團於北京及上海之物業投資處於優越地段且素質優良，將可繼續受惠於中國經濟急速發展，為本集團帶來穩健回報。本集團深信，中國經濟的持續增長將可提升本集團優質物業之回報及價值。本公司現時對其物業投資業務之意向為維持現狀，但不排除於出現機會時變現該分部之投資或作出更多投資。

流動資金及財務資源

於二零零八年六月三十日，本集團的資產總值約為1,899,340,000港元(二零零七年(重列)：375,344,000港元)，大幅增加406%。資產總值增加很大程度由於在年結日前完成收購天津供熱(「收購」)後將其綜合入賬。本集團資產淨值較去年增加236%至約1,177,546,000港元(二零零七年(重列)：350,254,000港元)。資產淨值增加很大程度由於前述收購，以及完成認購及悉數轉換合共約310,160,000港元之可換股票據。年內，本集團公佈及進行下列集資活動：

公佈日期	事件	情況
二零零七年十二月四日	發行本金總額139,880,000港元之可換股票據	已發行及悉數轉換
二零零八年三月十日	發行本金總額170,280,000港元之可換股票據	已發行及悉數轉換
二零零八年五月二十七日	向本公司主席胡翼時先生發行本金總額265,500,000港元之可換股票據	於二零零八年七月三日之股東特別大會獲批准

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款合共約為52,046,000港元(二零零七年：44,539,000港元)，較去年增加17%。有關結餘較去年大幅增加主要由於收購天津供熱完成後與其業務綜合入賬所致。因此，本集團之流動資產淨值亦增加265%至約331,490,000港元(二零零七年(重列)：90,817,000港元)。於二零零八年六月三十日，本集團未償還之銀行借貸約為53,990,000港元(二零零七年：16,632,000港元)，當

中20,581,000港元為於一年內到期。由於綜合計入天津供熱之賬目，故負債比率(借貸總額／資產總值)由二零零七年之4.7%上升至21%。

收購及出售

於二零零八年一月，本集團公佈其訂立一項協議收購天津供熱49%間接權益，代價為300,000,000港元。收購已於股東特別大會獲得批准，並於二零零八年六月完成。收購進一步詳情可參閱上文「業務回顧」一節。

於二零零七年十一月，本集團出售位於澳門氹仔孫逸仙博士大馬路42C地段百花閣之住宅物業，帶來出售溢利約675,000港元。

外匯風險

本集團之投資項目均位於中國。有關投資項目之貸款及借貸均以當地貨幣計值，切合相關地方開支，從而降低外匯波動產生之風險。然而，外匯風險可能由於人民幣價值波動而在人民幣換算及兌換港元時產生。由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，加上具成本效益的對沖工具並非廣泛被應用，故本集團於截至二零零八年六月三十日止年度並無實行進一步對沖，亦無採用任何財務工具之對沖用途。本集團將不時審視及監察外匯風險，並於合適需要時考慮作出外匯對沖安排。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

集團資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團的銀行借貸以總額約678,000港元之定期存款及賬面值為79,002,921港元之投資物業作抵押。

僱員及酬金

於二零零八年六月三十日，本集團約有215名員工(二零零七年六月三十日：15名)。員工數目增加乃主要由於綜合計入天津供熱。除基本薪酬外，本集團亦提供其他員工福利，包括醫療計劃及公積金計劃。此外，本集團採納購股權計劃以鼓勵及獎勵對本集團營運成功作出貢獻的合資格參與人士。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治報告

本公司董事會及管理層致力保持高標準之企業管治。彼等持續努力檢討及提高本集團之內部監控政策和程序，並參考本地及國際發展，採取最佳慣例。

董事會已設立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之企業管治程序。

於截至二零零八年六月三十日止整個年度，本公司一直遵守企業管治守則，惟有下列偏離：

- 守則A4.1 非執行董事並無具體委任年期。然而，彼等須根據本公司細則在本公司股東週年大會輪值退任及重選。因此，本公司認為該等條文足以符合企業管治守則有關條文之基本目標。
- 守則A4.2 主席及本集團董事總經理於任期內毋須根據本公司細則輪值退任或於釐定每年須退任董事人數時被計算在內。董事會認為，彼等持續擔任領導角色對本公司之穩定和發展乃及應屬重要，因此董事會認為目前該兩個要職不應受輪值退任規限或限制其任期。

董事會將繼續檢討該等事項。

隨著本公司持續發展及增長，吾等將繼續監察及修訂本公司之管治政策，以確保此等政策達到股東要求之普遍規則及標準。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事譚新榮先生、高明東先生及吳志彬先生組成。審核委員會已審閱本集團採納之會計政策及慣例以及本年度之經審核業績。截至二零零八年六月三十日止年度之經審核業績已由審核委員會審閱。審核委員會對本集團之內部監控程序及財務報告披露表示滿意。審核委員會自成立以來一直定期舉行會議，每年至少舉行兩次。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則之規定成立薪酬委員會，並制訂書面職權範圍。薪酬委員會由一名執行董事胡翼時先生及兩名獨立非執行董事譚新榮先生及高明東先生組成。

提名委員會

提名委員會於二零零七年四月十三日成立。目前由一名執行董事胡翼時先生及兩名獨立非執行董事高明東先生及吳志彬先生組成。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的操守守則(「操守守則」)，有關條款與上市規則附錄10所載的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》規定標準同樣嚴格。本公司已與董事確認，彼等已遵守標準守則要求之準則及本公司有關董事進行證券交易的操守守則。

於聯交所網站登載全年業績公佈

上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定本公司所有全年業績資料，將於適當時候在聯交所網站登載。

董事會

於本公佈日期，董事會由執行董事胡翼時先生、葉嘉衡先生及鄺慧敏女士；非執行董事林長盛先生及胡錦星先生；以及獨立非執行董事譚新榮先生、高明東先生及吳志彬先生組成。

承董事會命
開源控股有限公司
執行董事兼行政總裁
葉嘉衡

香港，二零零八年十月二十一日