

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



## 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)

### 截至二零零八年十二月三十一日 止六個月之末期業績公告

#### 業績

開源控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日六個月之經審核綜合業績，連同二零零八年六月三十日止年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日止期間

	附註	二零零八年 七月一日至 二零零八年 十二月三十一日 六個月期間 千港元	二零零七年 七月一日至 二零零八年 六月三十日 十二個月期間 千港元
收益		<b>83,300</b>	4,157
直接成本	4及5	<b>(44,241)</b>	(121)
毛利		<b>39,059</b>	4,036
其他收入	7	<b>25,008</b>	1,200
出售投資物業之收益		—	675
投資物業之公平值虧損		<b>(6,527)</b>	(1,693)
行政開支		<b>(34,027)</b>	(46,051)
應佔一間共同控制實體業績		<b>(2,935)</b>	(35,531)
應佔聯營公司業績		<b>67</b>	—
融資成本	8	<b>(2,822)</b>	(1,968)
除稅前溢利(虧損)		<b>17,823</b>	(79,332)
所得稅開支	9	<b>(11,769)</b>	(14)
期內/年內溢利(虧損)	10	<b>6,054</b>	(79,346)
以下應佔：			
本公司權益持有人		<b>(15,755)</b>	(79,346)
少數股東權益		<b>21,809</b>	—
		<b>6,054</b>	(79,346)
每股虧損—基本	12	<b>(0.22) 港仙</b>	(1.39) 港仙

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	579,180	486,756
預付租賃款項	49,621	39,785
投資物業	101,573	108,100
商譽	29,435	29,435
其他無形資產	375,470	387,465
於聯營公司之投資	1,047	980
於一間共同控制實體之權益	138,265	141,200
可供出售金融資產	4,461	4,461
	<u>1,279,052</u>	<u>1,198,182</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	9,079	398
應收賬款、其他應收款項及預付款項 13	96,046	77,090
預付租賃款項	2,919	2,392
應收聯營公司款項	174,983	115,471
應收關連公司款項	396,571	402,826
應收一間共同控制實體股息	50,935	50,935
已抵押銀行存款	6,500	678
銀行結餘及現金	32,088	51,368
	<u>769,121</u>	<u>701,158</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款、其他應付款項及應計費用 14	85,509	63,449
預收款項	48,066	71,784
應付聯營公司款項	30,026	15,325
應付關連公司款項	55,301	29,421
來自一名董事之貸款	20,230	15,730
遞延收入—一年內	5,911	5,245
融資租賃承擔	45	45
借貸—一年內到期	81,218	20,581
一間關連公司貸款—一年內到期	205,664	126,194
應付稅項	36,659	21,894
	<u>568,629</u>	<u>369,668</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>200,492</u>	<u>331,490</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,479,544</u>	<u>1,529,672</u>

	二零零八年 十二月三十一日 附註 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
--	-------------------------------	-----------------------

**非流動負債**

融資租賃承擔	92	110
借貸—一年後到期	31,681	33,409
一間關連公司貸款—一年後到期	155,151	218,092
遞延收入—一年後到期	36,321	27,172
遞延稅項負債	70,320	73,343

	<u>293,565</u>	<u>352,126</u>
--	----------------	----------------

	<u>1,185,979</u>	<u>1,177,546</u>
--	------------------	------------------

**資本及儲備**

股本	711,761	711,761
儲備	(106,097)	(92,721)

本公司權益持有人應佔權益	605,664	619,040
少數股東權益	580,315	558,506

權益總額	<u>1,185,979</u>	<u>1,177,546</u>
------	------------------	------------------

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。本公司註冊辦事處之地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而主要營業地點之地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心47樓4705室。

本期間之綜合財務報表涵蓋二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日六個月期間。綜合收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合財務報表相關附註所示比較數字涵蓋二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日十二個月期間，因此未必能夠與本期間所示數字互相比較。本期間之綜合財務報表所涵蓋期間少於十二個月，原因為本公司決定更改結算日，使之與本集團於中華人民共和國（「中國」）之業務一致，本集團於當地之附屬公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

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熱能供應及物業投資。

## 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。除另有說明者外，該等政策於所有呈列年度均已貫徹應用。

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」），包括香港會計師公會（「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」）之適用披露條文而編製。

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. 應用新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於本期間已採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列有效或已生效的修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產重新分類
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
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
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號一定額福利資產之限額、最低資金要求及兩者之互動關係

採納新香港財務報告準則對現行或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響，故毋需作出前期調整。

本集團尚未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	有關金融工具披露之改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分部 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	內含式衍生工具 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資對沖淨額 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效除外

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 就於二零零九年七月一日或之後之轉讓生效

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方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理方法。

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. 收益

收益指期內之熱能供應收入、熱能供應設施接駁費、其他費用及租金收入。本集團期內收益之分析如下：

	二零零八年 七月一日至 二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 七月一日至 二零零八年 六月三十日 千港元
熱能供應收入	34,566	—
熱能供應設施接駁費收入	1,571	—
其他費用收入(附註)	44,933	—
物業租金收入	2,230	4,157
	<u>83,300</u>	<u>4,157</u>

附註：根據一間附屬公司與天津城西供熱有限公司(「城西供熱」)所訂立日期為二零零七年九月二十八日之協議，城西供熱同意每年向該附屬公司支付費用。藉此，城西供熱將提供服務，包括但不限於為其客戶興建連接該附屬公司主要管道之接到駁管道工程，而該附屬公司將向有關客戶供應熱能。

當有關客戶接駁該附屬公司主要管道以獲取熱能供應服務後，有關費用於綜合收益表確認為收入。城西供熱與該附屬公司每年將磋商及協定費用金額。

## 5. 業務及地區分類

### (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—物業投資及熱能供應。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。

(a) 業務分類—續

有關該等業務之分類資料呈列如下：

二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日

	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>2,230</u>	<u>81,070</u>	<u>83,300</u>
業績			
分類業績	<u>(6,258)</u>	<u>32,542</u>	26,284
利息收入			11,807
未分配開支			(14,578)
應佔一間共同控制實體業績			(2,935)
應佔聯營公司業績			67
融資成本			<u>(2,822)</u>
除稅前溢利			17,823
所得稅開支			<u>(11,769)</u>
期內溢利			<u>6,054</u>

二零零八年十二月三十一日

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	103,609	1,302,475	1,406,084
於聯營公司之投資			1,047
於一間共同控制實體之權益			189,200
未分配之集團資產			<u>451,842</u>
綜合總資產			<u>2,048,173</u>
負債			
分類負債	2,479	200,671	203,150
未分配之集團負債			<u>659,044</u>
綜合總負債			<u>862,194</u>

(a) 業務分類—續

二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日

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	—	100,845	10	100,855
物業、廠房及設備之折舊	210	7,873	348	8,431
其他無形資產攤銷	—	11,995	—	11,995
投資物業公平值減少淨額	<u>(6,527)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,527)</u>

二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日

	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>

(a) 業務分類—續

二零零八年六月三十日  
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	1,134,323	1,246,893
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			<u>510,267</u>
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			<u>493,668</u>
綜合總負債			<u>721,794</u>

二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日  
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	<u>99</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>99</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分析。

	中國(香港及澳門除外)		其他		綜合	
	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
分類收益	83,133	3,662	167	495	83,300	4,157
分類資產	1,405,126	1,213,322	958	33,571	1,406,084	1,246,893
資本開支	<u>100,855</u>	<u>485,261</u>	<u>—</u>	<u>991</u>	<u>100,855</u>	<u>486,252</u>

## 6. 直接成本

直接成本包括於中國天津市生產熱能供應之成本，當中包括燃料成本及熱能供應設施折舊。

## 7. 其他收入

	二零零八年 七月一日至 二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 七月一日至 二零零八年 六月三十日 千港元
銀行存款利息收入	122	808
應收一間關連公司款項之利息收入	11,685	—
其他利息收入	—	357
	<hr/>	<hr/>
利息收入總額	11,807	1,165
政府補助金—已退回增值稅	3,810	—
政府對供熱業務之補助金	1,793	—
其他，主要包括冷熱水銷售	7,598	35
	<hr/>	<hr/>
	25,008	1,200
	<hr/>	<hr/>

## 8. 融資成本

	二零零八年 七月一日至 二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 七月一日至 二零零八年 六月三十日 千港元
銀行借貸利息		
—須於五年內全數償還	2,214	627
—毋須於五年內全數償還	264	665
可換股票據之估算利息	—	676
其他借貸之實際利息	344	—
一間關連公司所提供貸款之利息	13,139	—
	<hr/>	<hr/>
	15,961	1,968
減：已資本化計入在建工程之金額	(13,139)	—
	<hr/>	<hr/>
	2,822	1,968
	<hr/>	<hr/>

## 9. 所得稅開支

	二零零八年 七月一日至 二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 七月一日至 二零零八年 六月三十日 千港元
所得稅開支包括：		
現時稅項		
香港	—	—
其他司法權區	<b>14,792</b>	<b>65</b>
遞延稅項	<b>14,792</b> <b>(3,023)</b>	<b>65</b> <b>(51)</b>
	<b>11,769</b>	<b>14</b>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年稅務條例草案，將公司利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，自二零零八年至二零零九年課稅年度起生效。因此，香港利得稅根據該期間估計應課稅溢利按16.5%（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，因此在財務報表中沒有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本集團於中國之附屬公司之企業所得稅稅率由33%調減至25%，自二零零八年一月一日生效。本集團於中國之附屬公司之相關稅率為25%。

## 10. 期內／年內溢利(虧損)

	二零零八年 七月一日至 二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 七月一日至 二零零八年 六月三十日 千港元
期內／年內溢利(虧損)已扣除：		
核數師酬金	<b>1,138</b>	1,898
物業、廠房及設備之折舊	<b>8,431</b>	1,040
其他無形資產攤銷	<b>11,995</b>	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	99
員工成本(包括董事酬金)	<b>11,250</b>	25,595
外匯虧損	—	3,727
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)	<b>734</b>	1,760
及已計入：		
租金收入毛額	<b>2,230</b>	4,157
減：支出	<b>(109)</b>	(121)
租金收入淨額	<b>2,121</b>	4,036

## 11. 股息

於二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間內，並無派發或建議派發股息，而於結算日後亦無建議派發任何股息(二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日：無)。

## 12. 每股虧損

本公司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 七月一日至 二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 七月一日至 二零零八年 六月三十日 千港元
計算每股基本虧損之本公司權益 持有人應佔虧損	<u>(15,755)</u>	<u>(79,346)</u>
	股份數目	
	二零零八年 十二月三十一日 千股	二零零八年 六月三十日 千股
計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>7,117,613</u>	<u>5,723,235</u>

由於行使購股權將導致每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 13. 應收賬款、其他應收款項及預付款項

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
應收賬款	67,407	63,835
其他應收款項	10,675	11,829
暫時付款	15,000	—
預付款項	1,994	459
按金	970	967
	<u>96,046</u>	<u>77,090</u>

就熱能供應收入及熱能供應設施接駁費收入而言，本集團一般預先收取有關費用。其他費用收入之付款條款由本集團與對方預先協定。應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
0至30日	67,407	35,470
31至90日	—	24
90日以上	—	28,341
	<u>67,407</u>	<u>63,835</u>

於二零零八年六月三十日之應收賬款包括於結算日時逾期支付賬面值約28,341,000港元之應收賬款。由於信貸質素並無重大變動且款項已於本期間悉數收回，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。於二零零八年十二月三十一日並無逾期支付之應收賬款。

於結算日之應收賬款主要包括應收其他費用收入。

其他應收款項包括給予獨立第三方賬面值為4,506,000港元(二零零八年六月三十日：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減值撥備。

#### 14. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
貿易應付賬款	44,337	44,773
其他應付款項	15,857	16,991
應計費用	25,315	1,685
	<u>85,509</u>	<u>63,449</u>

於結算日貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
0至30日	28,645	324
31至90日	853	3,090
91至180日	1,249	27,712
180日以上	13,590	13,647
	<u>44,337</u>	<u>44,773</u>

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。

#### 15. 結算日後事項

於二零零九年一月五日，本公司與獨立第三方訂立協議，透過配發及發行2,000,000,000股本公司股份，收購譽進發展有限公司全部已發行股本，惟須受多項條件規限。收購之詳情載於本公司日期為二零零九年一月十五日之公佈。截至本報告日期，交易尚未完成。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本公司連同其附屬公司(「本集團」)於截至二零零八年十二月三十一日止六個月(「六個月期間」)之營業額約為83,300,000港元，較先前十二個月之營業額大幅增加。營業額增加，主要反映於二零零八年六月三十日完成收購天津市供熱發展有限公司(「天津供熱」)以來自其所獲貢獻以及本集團投資物業持續帶來穩定收入貢獻。於六個月期間錄得溢利約6,000,000港元，以及扣除少數股東權益後之股東應佔虧損約15,800,000港元，而於先前十二個月之相關虧損則約為79,300,000港元。於六個月期間轉虧為盈，主要由於i)天津供熱自二零零八年七月一日以來之龐大營業額及毛利貢獻；及ii)利息收入及政府補助金等其他重大收入。儘管於六個月期間錄得溢利，扣除天津供熱少數股東權益約21,800,000港元導致出現股東應佔虧損。

本集團期內之業務分部回顧如下：

### 熱能供應

於二零零八年六月三十日，本集團完成收購天津市熱能供應行業翹楚天津市供熱發展有限公司(「天津供熱」)之49%間接權益及額外5%託管權益。因此，天津供熱於截至二零零八年十二月三十一日止六個月開始為本集團業績帶來貢獻。天津供熱從事生產及供應熱能、安裝、建造及保養供熱系統以及供熱管道管理業務，熱能供應範圍遍及天津直轄市內廣大地區。天津供熱經營之三個供熱項目分別為梅江項目、金廈新都項目及西青南河項目，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，覆蓋總面積逾21,000,000平方米。

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月，熱能供應業務產生營業額約81,100,000港元及分類溢利約32,500,000港元。儘管全球經濟下滑，梅江項目、金廈新都項目及西青南河項目之供熱樓面面積均錄得增長，總供熱樓面面積由上一份年報披露之4,100,000平方米增加至4,600,000平方米。有關增幅乃由於西青南河項目新建設施投產，以及因天津市中心區域日益稠密而持續向天津市西南邊陞地區發展所致。

## 物業投資

於六個月期間，本集團商用物業之營業額維持穩定於約2,200,000港元，而先前十二個月則約為4,200,000港元。儘管本集團商用物業錄得之租金收入相對穩定，但整體經濟下滑仍導致出現公平值虧損。因此，於六個月期間錄得分類虧損約6,300,000港元，而先前十二個月則錄得分類虧損約3,600,000港元。

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六個月期間帶來約2,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止十二個月：約3,700,000港元)之租金收入，而出租率亦繼續維持於94%(截至二零零八年六月三十日止十二個月：97%)之穩健水平。

於上海，上海地下商城有限公司(「地下商城」)於六個月期間之收益維持於約21,300,000港元之健康水平(截至二零零八年六月三十日止十二個月：約42,700,000港元)。接通人民廣場地鐵站的通道之大規模翻新工程完成後，前往此佔地10,000平方米設備完善的地下購物商場更為便利。因此，遊客及購物人士等紛沓而至，到訪此上海市極具吸引力的購物熱點。

## 前景

### 熱能供應

儘管全球經濟氣候疲弱，本集團相信，中國仍具備推動全球經濟增長之動力，並將於金融風暴平息後繼續蓬勃發展。此外，作為民生必需品供應商，天津供熱及其三個熱能供應項目將在穩定客戶基礎之上繼續擴展。原材料成本近期大幅回落，加上二零零八年底按每平方米計算之供熱期間住宅及非住宅熱能收費分別由人民幣20元及人民幣26元增至人民幣25元及人民幣36元，進一步改善天津供熱來年之經營狀況。憑藉與中國首都北京產生的協同效益，天津勢將成為華北的新經濟核心。隨著經濟回穩，預期房地產開發將繼續由已達飽和的天津市中心擴展至天津供熱經營所在地之直轄市邊陲地區，從而為本集團之供熱費及接駁費收益帶來長遠穩健增長，並為本集團之經常性現金流及回報帶來貢獻。

### 物業投資

本集團對位於北京及上海之物業投資前景仍然感到樂觀，原因為在經濟環境不濟之情況下，此等位於黃金地段之優質物業仍能繼續保持良好出租率及租金水平。本集團相信，隨著經濟復甦，中國經濟之持續增長將可為本集團之優質物業的收益及價值帶來增長。

## 鋼鐵

於二零零九年一月十五日，本集團宣佈訂立協議收購譽進發展有限公司（「收購事項」），該公司持有三家鋼鐵企業（「該等企業」）之25%至30%權益。該等企業均為中國市場主要鋼鐵製造商之一日照鋼鐵控股集團有限公司之非全資附屬公司，包括：1)日照型鋼有限公司(30%權益)，主要業務為製造及銷售棒材、型鋼及相關產品；2)日照鋼鐵有限公司(30%權益)，主要業務為製造及銷售普碳鋼、低合金鋼及其他連鑄方坯；及3)日照鋼鐵軋鋼有限公司(25%權益)，主要業務為製造及銷售高檔建築五金與棒材、帶鋼及相關產品。收購事項之代價為5,200,000,000港元，將由本公司按每股2.60港元之價格發行2,000,000,000股股份支付。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購，將須待股東於股東特別大會批准方可作實，有關詳情將於適當時候公佈。

鋼材為國家發展之必需品。隨著中國持續增長，鋼材需求將相應增加。基於該等企業過往業績強勁，於二零零七年為譽進發展有限公司帶來1,560,000,000港元之應佔溢利(根據管理賬目計算，惟有待審核，詳情將會載列於將予刊發之通函)，收購事項可望大大鞏固本集團之業務及資產基礎，而集團亦毋須產生重大現金流出。此外，近日有報導指出，為舒緩全球金融危機對中國經濟的衝擊，中國政府將對十大主要行業推行及實施刺激方案，而鋼鐵業為有關行業之一。鑑於中國政府給予的支持，本公司對鋼鐵業前景感到樂觀。

## 未來展望

長遠而言，此等涉及基本需要之行業往往較能抵禦經濟週期的變遷。本公司將積極發掘其他具必需品特性及龐大需求之行業商機，並以中華人民共和國高增長地區為重心，務求提升股東價值及回報。

## 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團的資產總值約為2,048,200,000港元(二零零八年六月三十日：1,899,300,000港元)，增長7.8%。資產總值上升，主要由於天津供熱之物業、廠房及設備增加。本集團之資產淨值較六個月前之數字增加0.7%至約1,186,000,000港元(二零零八年六月三十日：1,177,500,000港元)。截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本集團並無進行任何集資活動。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款合共約為38,600,000港元(二零零八年六月三十日：52,000,000港元)，減少25.8%。於六個月期間，流動資產增加9.7%至約769,100,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行借貸約為112,900,000港元(二零零八年六月三十日：54,000,000港元)，約81,200,000港元於一年內到期償還。借貸乃因應天津供熱之項目發展需求而增加。由於短期借貸及其他流動負債增加，本集團於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值約為200,500,000港元(二零零八年六月三十日：331,500,000港元)，下跌39.5%。然而，本集團之槓桿水平維持穩健，其資產負債比率(總借貸／資產總值)於十二月三十一日為24.1%(二零零八年六月三十日：21.7%)。

## 收購及出售

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本集團並無進行任何收購或出售。

## 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主要以當地貨幣計值，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格波動而於換算及兌換人民幣與港元時產生。此外，本集團有小部份以美元計值之借貸是由天津供熱旗下一間附屬公司產生之借貸，因人民幣兌美元匯價波動，故可能產生外匯風險。然而，由於人民幣不可自由兌換為其他外幣，加上並無可被廣泛應用而具成本效益之對沖工具，故本集團於截至二零零八年十二月三十一日止六個月並無進一步實行對沖，亦無採用任何金融工具作為對沖用途。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

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 集團資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團獲授的銀行借貸及銀行融資以總額約6,500,000港元之存款及賬面值為73,483,000港元之投資物業作抵押。

## 僱員及酬金

於二零零八年十二月三十一日，本集團約有246名員工(二零零八年六月三十日：215名)。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之經營成就作出貢獻之合資格參與人士。

## 購買、出售或贖回上市證券

於六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、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水平之企業管治。彼等持續努力檢討及提升本集團之內部監控政策及程序，並參考本地及國際發展採納最佳常規。

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」)規定之企業管治程序。

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止六個月一直遵守企業管治守則，惟下列偏離除外：

- A4.1非執行董事並無具體委任年期。然而，彼等須根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會輪席告退及重選。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。
- A4.2根據本公司之公司細則，主席及集團董事總經理於任期內毋須輪席告退或於釐定每年須告退董事人數時被計算在內。董事會認為，擔任該等要職之人士繼續領導本公司，對本公司之穩定性和增長乃屬及應屬重要，因此，董事會認為目前該兩項要職不應受輪席退任規限或限制於有限期間內任職。

董事會將繼續定期檢討該等事項。

隨著本公司持續發展及增長，本公司將繼續監察及修訂本公司之管治政策，以確保此等政策符合股東要求之一般規則及標準。

## 審核委員會

審核委員會成員包括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。審核委員會已審閱本集團採納之會計政策及慣例以及本集團年內之經審核業績。審核委員會及外界核數師已審閱截至二零零八年十二月三十一日止六個月期間之經審核業績。審核委員會滿意本集團之內部監控程序及財務報告披露。審核委員會自成立以來一直有舉行例會，每年至少舉行兩次。

## 薪酬委員會

本公司根據上市規則之規定成立具有書面職權範圍之薪酬委員會。薪酬委員會成員包括一名執行董事胡翼時先生以及兩名獨立非執行董事譚新榮先生及高明東先生。

## 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葉嘉衡先生以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之操守守則，有關條款並不寬鬆於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定標準。本公司已與董事確認，彼等已遵守標準守則所載規定準則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則。

## 於聯交所網站刊登詳細業績公告

上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定之本公司年度業績全部資料將於適當時候刊登於聯交所網站。

## 董事會

於本公告日期，董事會由執行董事胡翼時先生、葉嘉衡先生及鄺慧敏女士；非執行董事胡錦星先生及薛健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，二零零九年四月三日