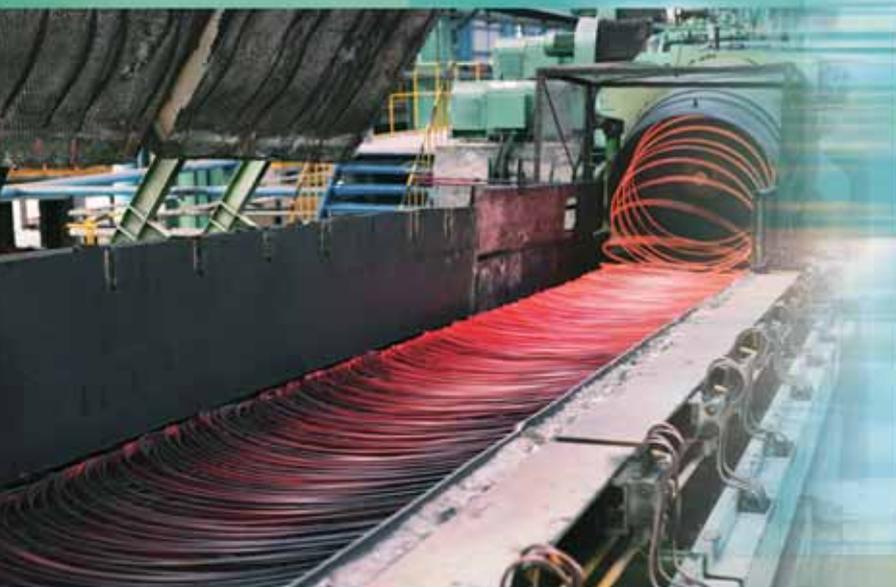




KAI YUAN HOLDINGS LIMITED 開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1215)



年報 2008



目錄

2	公司資料
3	主席報告書
4-6	管理層討論及分析
7-8	董事簡介
9-18	企業管治報告書
19-23	董事會報告書
24	獨立核數師報告書
25	綜合收益表
26-27	綜合資產負債表
28	綜合權益變動表
29-30	綜合現金流量表
31-76	綜合財務報表附註
77	財務摘要
78	主要投資物業概覽



公司資料



董事會(「董事會」)

執行董事

胡翼時先生(主席)
葉嘉衡先生
鄭慧敏女士(於二零零八年七月四日獲委任)

非執行董事

胡錦星先生
薛健先生(於二零零九年一月七日獲委任)
林長盛先生(於二零零八年十一月二十五日退任)

獨立非執行董事

譚新榮先生
高明東先生
吳志彬先生

審核委員會

譚新榮先生(主席)
高明東先生
吳志彬先生

薪酬委員會

高明東先生(主席)
胡翼時先生
譚新榮先生

提名委員會

吳志彬先生(主席)
葉嘉衡先生
高明東先生

公司秘書

葉嘉衡先生

股份代號

1215

網址

www.kaiyuanholdings.com

主要股份過戶登記處

Butterfield Fularum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要營業地點

香港金鐘
夏慤道16號
遠東金融中心
47樓4705室

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一期35樓

律師

高蓋茨律師事務所
律師
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期35樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
富邦銀行

主席報告書



本人謹此提呈開源控股有限公司(「本公司」或「開源」)截至二零零八年十二月三十一日止六個月之業績。於過去六個月，本公司於二零零八年六月三十日完成收購之天津市供熱發展有限公司(「天津供熱」)開始為本公司帶來貢獻，標誌著開源於正在蓬勃發展之天津市將業務組合拓展至前景秀麗的熱能供應業。國內生活水平不斷提升，加上經濟持續發展，無疑會推動作為北方氣候必需品之熱能供應的需求。開源已作好準備，把握該等正在增長且預期不會受經濟波動大幅影響之需求。

經濟動盪往往會帶來寶貴的發展機遇。本公司目前正著手收購譽進發展有限公司(「譽進」)，惟有關交易須待股東批准。譽進於三家以「日照鋼鐵」品牌名號從事鋼鐵及鋼鐵產品製造的公司持有重大權益，該三家公司合計為中國最大型私營鋼鐵製造企業之一。正如熱能供應為民生必需品，鋼鐵亦為中國持續發展之重要資源。透過增添鋼鐵製造至本公司之業務組合，將有助進一步改善本公司資產基礎及營運業績，最終提升股東回報及價值。

開源將繼續於中國，特別是集中於增長潛力旺盛之地區尋求有關必需品的業務機遇。儘管面對全球經濟環境所帶來之挑戰，本集團仍以為所有權益持有人帶來最佳回報為首要重任。本人亦謹藉此機會感謝董事會所有成員、管理層及員工對本公司成功作出之不懈貢獻。

主席
胡翼時

二零零九年四月三日

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陲地區發展所致。

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。



管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析



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重大收購或出售。

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，並於合適及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。

董事簡介



本公司董事(「董事」)之簡介如下：

執行董事

胡翼時先生

胡翼時先生，33歲，於二零零七年四月十七日獲委任為開源控股有限公司執行董事兼主席。胡先生負責本集團之策略計劃，包括業務目標及方針。胡先生對中國事務及業務具有豐富經驗。彼畢業於上海市國際旅遊職業技術學校，為上海鴻翼廣告有限公司之董事長及上海創陽廣告傳播服務有限公司之董事兼總經理。胡先生早前曾為中國管業集團有限公司及泰德陽光(集團)有限公司(前稱陽光體育媒體集團有限公司)之執行董事，該兩家公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。胡翼時先生為本公司非執行董事胡錦星先生之兒子。

葉嘉衡先生

葉嘉衡先生，41歲，於二零零八年三月三日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，並於二零零八年七月四日獲委任為本公司之公司秘書。葉先生負責本集團之整體財務及業務營運、公司秘書事宜及管理。葉先生曾負責多間香港上市公司之財務管理、企業併購及公司秘書事宜，累積豐富經驗。加入本集團前，彼為睿哲資本策略有限公司之創辦人兼董事。

葉先生曾任香港上市公司意馬國際控股有限公司之執行董事、首席財務總監兼公司秘書。葉先生為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。彼獲萊斯特大學之財務理學碩士學位及加州州立理工大學(波莫那分校)之工商管理理學士學位。

鄺慧敏女士

鄺慧敏女士，39歲，於二零零八年七月四日獲委任為本公司執行董事兼財務總裁。鄺女士於二零零五年二月十五日加入本公司出任財務總監。鄺女士負責本集團之整體財務及行政管理以及企業管治之執行工作。鄺女士持有加拿大Simon Fraser University之工商管理學士學位，並為美國執業會計師公會會員。鄺女士在會計、財務管理及企業財務方面累積豐富經驗。

加入本公司前，鄺女士曾在加拿大及香港多間從事不同行業之大型機構任職高級行政人員。鄺女士曾任聯交所創業板(「創業板」)上市公司盛創企業系統有限公司(現稱名家國際控股有限公司)執行董事及非執行董事。

非執行董事

胡錦星先生

胡錦星先生，65歲，於二零零七年六月四日獲委任為開源控股有限公司非執行董事。胡先生畢業於上海師範大學，主修中國語言及文學。胡先生為上海增愛基金會之理事長及上海華杰仁愛基金會之副理事長兼秘書長。胡先生於一九九四年二月至一九九七年七月擔任上海市海南中學之副校長。胡先生其後由一九九七年十月至二零零五年二月歷任上海市復興高級中學副校長及後轉任為校長逾七年。胡先生為第十屆中國人民政治協商會議上海市虹口區委員。胡先生前為聯交所上市公司中國管業集團有限公司非執行董事。胡錦星先生為本公司執行董事兼主席胡翼時先生之父親。

董事簡介



薛健先生

薛健先生，43歲，於二零零九年一月七日獲委任為開源控股有限公司之非執行董事。薛先生擁有中南財經政法大學頒授的工商管理碩士學位，在中華人民共和國鋼鐵製造業及商界積逾二十年經驗。彼為日照鋼鐵有限公司之法定代表，亦為日照鋼鐵控股集團有限公司之董事兼副總經理。日照鋼鐵集團為中華人民共和國內最大型的私營鋼鐵製造商之一。此外，薛先生亦為日照市商業銀行及萊商銀行之董事。除從事私營業務外，薛先生亦積極參與公共事務，分別擔任中國循環經濟環境評估預測研究中心副理事長、中國醫藥衛生事業發展基金會高級顧問以及山東省企業聯合會、山東企業家協會、山東省工業經濟聯合會及山東省品質協會副會長。

獨立非執行董事

譚新榮先生

譚新榮先生，51歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。譚先生為專業會計師，於審計及商業顧問方面擁有超過二十年經驗，其中八年任職於一家國際會計師事務所，另於一九九二年起自行執業。譚先生現為港駿會計師行有限公司之董事。彼擁有為從事玩具製造及貿易、電子、房地產開發及持有、證券、保險及零售等業務之上市及其他公司提供商業顧問及審計服務之豐富經驗。

高明東先生

高明東先生，48歲，於二零零四年三月獲委任為本公司獨立非執行董事。高先生於一九八六年八月以校外生的身分取得英國倫敦大學法律學士學位，現為香港律師會會員。彼為高明東律師行之主管律師，在香港擁有逾十八年執業律師經驗。高先生曾獲委任為勞資審裁處的暫委審裁官，現為淫褻物品審裁處審裁委員小組、香港律師會之律師紀律審裁組、香港會計師公會紀律審裁委員會A及香港律師會屬下僱傭法律委員會之成員。高先生現獲委任為建築物條例項下上訴審裁團之上訴審裁小組主席。彼亦為潮州會館中學校董。除出任本公司董事外，高先生現時出任香港聯合交易所有限公司主板上市公司中化化肥控股有限公司、偉俊集團控股有限公司及國中控股有限公司之獨立非執行董事，以及駿新能源集團有限公司之非執行董事。高先生曾出任香港聯合交易所有限公司主板上市公司中國管業集團有限公司以及香港聯合交易所有限公司創業板上市公司即時科研集團有限公司之獨立非執行董事。

吳志彬先生

吳志彬先生，51歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生持有理學士及法律學士學位，於香港大學取得法律研究院證書，為香港高等法院律師，現任梁錫濂、黃國基、吳志彬律師行合夥人。

企業管治報告書



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」)之企業管治程序。

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則，惟有下列偏離：

- 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或限制於有限期間內任職。

董事會將繼續檢討該等事項。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。

本公司之主要企業管治原則及常規概述如下：

董事進行證券交易的標準守則

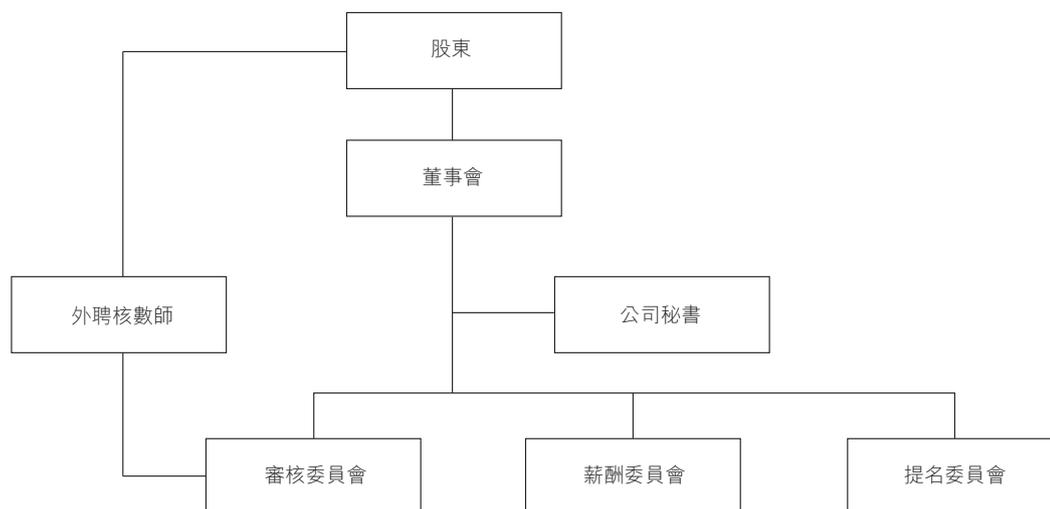
本公司已採納有關董事進行證券交易的操守守則，有關條款與上市規則附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)規定標準同樣嚴格。本公司已與董事確認，彼等已遵守標準守則所要求準則及本公司有關董事進行證券交易的操守守則。

企業管治報告書



董事會及企業管治架構

董事會負責制訂本集團策略目標及監察業務管理之事宜。董事則負責領導及監控本集團。下圖為本公司整體企業管治架構之描述：



董事會

(A) 董事會的組成

董事會目前由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，負起引導管理層的重要職能。

於六個月期間及截至本年報日期之董事會成員如下：

主席

胡翼時先生

執行董事

葉嘉衡先生

鄭慧敏女士(於二零零八年七月四日獲委任)

非執行董事

胡錦星先生

薛健先生(於二零零九年一月七日獲委任)

林長盛先生(於二零零八年十一月二十五日退任)

獨立非執行董事

譚新榮先生

高明東先生

吳志彬先生



(B) 角色及職能

董事會負責制訂業務發展策略、審閱及監察本集團的業務表現以及編製及批核財務報表。董事明白到，須就本公司的管理及營運事宜共同及個別向股東承擔責任。在適當的情況下及於有需要時，董事將同意徵求獨立專業意見，以確保依循董事會程序及一切適用規則及規定，有關費用由本集團支付。

董事會就委派管理層執行本集團管理及行政職能的權力方面給予清晰指引，特別是涉及管理層在何種情況下須作出匯報，及於代表本集團作出決定或作出任何承諾前須事先取得董事會批准等事宜方面。董事會將定期審閱該等安排，以確保有關安排仍符合本集團的需要。

行政總裁及高級管理層全力支持董事會履行其責任。本公司已為董事及高級職員安排合適之責任保險，就本公司及其附屬公司的董事及高級職員因本集團企業活動而遭提出的法律訴訟提供保障。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，董事會已：

- 1 審閱本集團的內部監控制度及風險管理；
- 2 商討本集團截至二零零八年六月三十日止年度的全年業績；
- 3 考慮就截至二零零八年六月三十日止年度派發末期股息的建議及暫停辦理過戶的期間(如有)；
- 4 建議重選退任董事；
- 5 商討核數師年度審核的酬金；
- 6 審閱更改會計準則及原則的影響；
- 7 議決董事變動；
- 8 議決財務總裁變動；
- 9 批核更改銀行簽署人；
- 10 建議發行及購回本公司股份的一般授權。



(C) 會議記錄

截至二零零八年十二月三十一日止六個月曾舉行六次董事會會議。

以下為六個月期間內董事會舉行的董事會會議出席記錄：

董事會成員	截至二零零八年十二月三十一日止六個月所舉行會議的出席率
胡翼時先生 ⁽¹⁾	6/6
葉嘉衡先生	6/6
鄭慧敏女士(於二零零八年七月四日獲委任)	4/6
胡錦星先生 ⁽¹⁾	6/6
譚新榮先生	6/6
高明東先生	6/6
吳志彬先生	6/6
林長盛先生(於二零零八年十一月二十五日退任)	1/6

附註：

(1) 胡翼時先生為胡錦星先生之兒子。

(D) 獨立非執行董事

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，董事會於任何時間均符合上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事的規定，而其中最少一名獨立非執行董事須具備合適專業資格，或會計或相關的財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就彼之獨立身分發出的年度確認書。根據有關確認書內容，本公司認為三名獨立非執行董事均為獨立人士。

獨立非執行董事為董事會帶來淵博的營商及財務專業知識、經驗及獨立判斷。透過積極參與董事會會議、引領處理涉及潛在利益衝突的管理事宜並參與董事委員會，全體獨立非執行董事皆為有效引導本公司作出種種的貢獻。

主席及行政總裁

本公司的主席為胡翼時先生，而行政總裁為葉嘉衡先生。

董事會在主席領導下，負責批准及監察本集團各方面的策略、政策及業務計劃、評估本公司表現，以及監督本公司管理層。本公司管理層在行政總裁領導下負責本集團日常營運。主席與行政總裁之間的職責明確區分，載於本公司的企業管治守則。



董事會屬下委員會

董事會亦已成立下列委員會，並界定職權範圍：

- 審核委員會
- 薪酬委員會
- 提名委員會

董事會屬下各委員會對其所屬職權範圍及適用權限內的事宜作出決定。本公司將不時檢討各委員會的職權範圍、架構及成員。

(A) 審核委員會

審核委員會於二零零一年十二月十四日成立。目前由三名獨立非執行董事組成。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月審核委員會的成員：

譚新榮先生(主席)
高明東先生
吳志彬先生

角色及職能

審核委員會主要負責：

1. 於進行審核工作前與外聘核數師商討審核的性質及範圍，並確保於涉及超過一間核數師行時作出協調；
2. 於本公司年報及賬目以及中期報告提交前對初稿進行審閱，並就此向董事會提供意見及評論；
3. 考慮委聘外聘核數師、審核費用及辭任或解聘事宜；
4. 商討中期及年終審核出現的問題及保留意見，以及外聘核數師希望商討之事項(如有需要，可要求管理層避席)；及
5. 評估風險環境並審閱本集團之內部監控程序手冊。

會議記錄

審核委員會於六個月期間曾舉行一次會議，主要為審閱本集團的末期業績以及內部監控。

以下為審核委員會於截至二零零八年十二月三十一日止六個月舉行的審核委員會會議出席記錄：

委員會成員	截至二零零八年十二月三十一日止六個月所舉行會議的出席率
譚新榮先生	1/1
高明東先生	1/1
吳志彬先生	1/1



於會議期間，審核委員會已商討下列事宜：

(1) 財務申報

審核委員會曾與外聘核數師舉行會議，討論本集團之全年財務報表以及監控制度。本公司之核數師及財務總裁亦有出席會議，解答有關財務業績的提問。

倘審核委員會於進行審閱工作時對本集團的財務報表及監控制度存有疑問，本公司的管理層將向審核委員會成員提供明細表、分析及支持文件，以確保審核委員會成員完全信納並向董事會作出適當的建議。

(2) 外聘核數師

審核委員會負責考慮外聘核數師的委任及核數費用，並於選任本公司外聘核數師時向董事會作出建議。

(3) 內部監控

內部監控制度及風險管理是否充分及具有效率。

(B) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年三月二十一日成立。目前由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月薪酬委員會的成員：

高明東先生(主席)
胡翼時先生
譚新榮先生

角色及職能

薪酬委員會主要負責：

1. 審閱按當時趨勢及業務需要所作人力資源政策及架構上的任何重大變動；
2. 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就建立有關薪酬政策的正式及具高透明度的程序，向董事會作出建議；
3. 釐定所有執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇，包括實物利益、退休金保障及賠償金額，當中包括任何與失去或終止職務或委任有關而須支付之賠償費用，並就非執行董事的薪酬向董事會作出建議；
4. 考慮業內相若公司之薪金水平、各董事貢獻之時間、職責及本集團成員公司之聘用條件以及按表現釐定報酬是否恰當等因素；
5. 參考董事會不時議決通過的企業目標及宗旨，審閱及批准按表現釐定的薪酬；



6. 審閱及批准就與失去或終止職務或委任有關而須向執行董事及高級管理層作出的賠償，以確保該賠償符合有關合約條款，且賠償款項對本公司而言屬公平及不致過鉅；
7. 審閱及批准因董事行為失當而解僱或解聘有關董事涉及的賠償安排，以確保該安排符合有關合約條款且賠償款項屬合理及適當；
8. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與決定本身薪酬；及
9. 按上市規則第13.68條之條文規定，對任何須經股東批准之董事服務合約，就股東如何投票提供意見。

倘於認為適當的情況下，若干薪酬委員會決定可以全體委員會成員通過書面決議案之方式批准。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月曾舉行兩次會議。以下為薪酬委員會於截至二零零八年十二月三十一日止六個月舉行的薪酬委員會會議出席記錄：

委員會成員	截至二零零八年十二月三十一日止六個月所舉行會議的出席率
高明東先生	2/2
胡翼時先生	2/2
譚新榮先生	2/2

於會議期間，薪酬委員會參考現行市況討論董事及高級管理層之薪酬方案。

(C) 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及兩名獨立非執行董事組成。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月提名委員會的成員：

吳志彬先生(主席)

高明東先生

葉嘉衡先生(於二零零八年十月二十一日獲委任)

胡翼時先生(於二零零八年十月二十一日辭任)



角色及職能

提名委員會之職權範圍包括二零零五年九月企業管治守則守則條文A.4.5所載特定職務。根據職權範圍，提名委員會須(其中包括)審閱董事會之架構、規模及成員，如有需要時就變動提供建議、物色合資格成為董事會成員的人選、挑選董事人選或就此向董事會提供建議、評估獨立非執行董事之獨立性及就有關委任或重新委任董事及董事之接任安排，向董事會提供建議，尤其是主席及行政總裁之接任安排。提名委員會每年須最少舉行一次會議，並於有需要時舉行會議。

提名委員會負責物色、招聘、評估董事會新人選，以及評核董事之資格。挑選及建議董事人選之準則包括其經驗、專業知識、誠信、能付出之時間及其他法定或監管規定。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月曾舉行一次會議。以下為提名委員會於截至二零零八年十二月三十一日止六個月舉行的提名委員會會議出席記錄：

委員會成員	截至二零零八年十二月三十一日止六個月所舉行會議的出席率
吳志彬先生	1/1
胡翼時先生(於二零零八年十月二十一日辭任)	1/1
高明東先生	1/1
葉嘉衡先生(於二零零八年十月二十一日獲委任)	0/1

於會議期間，提名委員會委任董事鄭慧敏女士為執行董事及本公司財務總裁。

股東的權利

本公司有責任確保股東權益。本公司就此透過股東週年大會或其他股東大會與股東一直保持溝通，並鼓勵他們積極參與。

登記股東以郵遞方式收取股東大會通告。大會通告載有議程、提呈的決議案及郵遞投票表格。

任何登記股東均有權出席股東週年大會及股東特別大會，惟彼等的股份必須已登記於股東名冊內。

未能出席股東大會的股東可填妥隨附於大會通告的代表委任表格，並交回股份過戶登記處，以委任彼等之代表、另一名股東或大會主席擔任彼等的代表。

股東或投資者可透過以下方式向本公司查詢及提出意見：

熱線電話：2804-2221

郵遞：香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心47樓4705室



外聘核數師

核數師之責任是根據彼等審核工作的結果，對財務報表表達獨立意見，並按照公司條例第141條的規定，只向本公司作為一個整體作出報告。除此之外，該報告不可用作其他用途。核數師概不就核數師報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

除每年提供審核服務外，本集團的外聘核數師亦審閱本集團的中期業績，另為本集團提供稅務顧問服務及盡職審查。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行為本集團提供以下服務：

德勤•關黃陳方
會計師行
千港元

年度審核服務	1,100
稅務顧問服務	23
其他顧問服務	69

內部監控

審核委員會協助董事會履行其職責，藉以為本集團保持一個有效及健全的內部監控制度。委員會審閱了本集團財務、經營及合規之程序與工作流程、風險評估以及其對業務風險管理及監控之措施。委員會亦將提出建議供董事會考慮及批准。

投資者關係

為增加透明度，本公司積極與機構投資者及分析員溝通。寄發予股東、分析員及有興趣各方的中期報告及年報，載有大量有關本公司活動的資料。本公司亦與媒體保持定期溝通，本公司更適時向所有主要新聞媒體發放新聞稿、公佈及刊物，有關資料亦載於本公司之網站。本公司不時舉行媒體簡報會，通報本集團之最新業務計劃及市場拓展方案。

本公司與機構投資者及分析員定期會面，發放有關本集團及其業務之財務及其他資料。此等活動令公眾知悉本集團之業務並促進有效溝通。

企業管治報告書



截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本公司曾舉行以下股東大會：

日期	地點	大會類別	詳情	會上投票方式
二零零八年 七月三日	香港金鐘道88號 太古廣場一期5樓 太古廣場會議中心 Elbrus Room	股東特別大會	1. 批准發行可換股票據及 更換核數師	按股數投票方式 表決
二零零八年 十一月二十五日	香港金鐘道88號 太古廣場一期5樓 太古廣場會議中心 Vinson Room	股東週年大會	1. 採納經審核財務報表及 董事會及核數師報告 2. 重選董事及授權董事會 釐定彼等之薪酬 3. 重新委任德勤·關黃陳方 會計師行為核數師及授 權董事會釐定其薪酬 4. 批准發行及購回本公司 股份之一般授權	舉手表決

二零零九年之財務日誌

事項	建議日期
公佈二零零八年全年業績	二零零九年四月三日
股東週年大會	二零零九年五月十九日
公佈中期業績	二零零九年九月中旬

董事會報告書



董事會謹此提呈截至二零零八年十二月三十一日止六個月之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司乃投資控股公司。其主要附屬公司之業務載於財務報表附註46。

業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月之業績，以及本集團及本公司於該日之財政狀況，載於第25至第76頁財務報表。

董事並不建議就截至二零零八年十二月三十一日止六個月派付股息。

財務概覽

本集團過往四年及截至二零零八年十二月三十一日止六個月的業績、資產及負債之概覽刊於第77頁。

主要客戶

於六個月期間內，本集團最大客戶及其與另外四大客戶分別佔本集團營業額約54%及56%。

本集團與有關客戶訂立之所有交易均按一般商業條款進行。

物業、廠房及設備

本集團於六個月期間內之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註16。

投資物業

本集團於六個月期間內之投資物業變動詳情載於財務報表附註18。

股本

本集團於六個月期間內之股本變動詳情載於財務報表附註37。

儲備

本集團於六個月期間內之儲備變動詳情載於第28頁之綜合權益變動表。

董事會報告書



可供分配儲備

於二零零八年十二月三十一日，本公司概無儲備可供分配予股東。

董事

於六個月期間內及截至本年報之編製日期，本公司之董事如下：

執行董事：

胡翼時先生

葉嘉衡先生

鄭慧敏女士(於二零零八年七月四日獲委任)

非執行董事：

胡錦星先生

薛健先生(於二零零九年一月七日獲委任)

林長盛先生(於二零零八年十一月二十五日退任)

獨立非執行董事：

譚新榮先生

高明東先生

吳志彬先生

根據本公司之公司細則第87(1)及87(2)條，本公司董事須於本公司股東週年大會上輪席告退及重選。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載指引就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會報告書



董事及行政總裁之股份、相關股份及可換股票據權益

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而設立之登記冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及香港聯合交易所有限公司，各董事及彼等之聯繫人士所持有本公司股份、相關股份及可換股票據之權益如下：

好倉—本公司每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	身份	以公司權益持有的股份數目	佔本公司已發行股本百分比
胡翼時先生	公司(附註)	446,930,000	6.28%
胡翼時先生	個人	62,540,000	0.88%

附註：此等股份由胡翼時先生實益擁有的公司Morich International Investments Limited持有。

好倉—購股權

董事姓名	身份	所持購股權數目	相關股份數目
胡翼時先生	實益擁有人	43,720,000	43,720,000
葉嘉衡先生	實益擁有人	56,000,000	56,000,000
鄭慧敏女士	實益擁有人	10,000,000	10,000,000
胡錦星先生	實益擁有人	43,720,000	43,720,000

好倉—可換股票據

董事姓名	身份	可換股票據金額 (港元)	相關股份數目
胡翼時先生	實益擁有人	265,500,000	1,500,000,000

附註：本公司與胡翼時先生於二零零八年五月二十六日就可換股票據訂立認購協議。認購尚未達致完成，故截至二零零八年十二月三十一日並無任何已發行可換股票據。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，董事或其聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之股份中擁有任何權益或淡倉。

董事會報告書



購股權

本公司之購股權計劃詳情載於財務報表附註43。

本公司之已授予及已行使購股權詳情載於財務報表附註43。

購買股份或債券之安排

於六個月期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事能以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於重大合約之權益

本公司之董事概無於本期間結束時或本期間內任何時間本公司或其任何附屬公司訂立之任何重大合約中，直接或間接擁有重大權益。

主要股東

於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之主要股東名冊顯示，除上文所披露有關董事胡翼時先生之權益外，於二零零八年十二月三十一日，下列人士於本公司已發行股本中擁有須申報之權益或淡倉：

本公司每股面值0.10港元之普通股

股東名稱／姓名	身分	所持普通股數目	佔已發行股本百分比
杜雙華先生	受控制法團之權益	700,000,000	9.83%
Happy Sino International Limited ¹	實益權益	700,000,000	9.83%

¹ 杜雙華先生實益擁有Happy Sino International Limited已發行股本85%權益。

購買、出售或贖回上市證券

於六個月期間內，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。

優先認購權

本公司之公司細則或百慕達法例並無訂明本公司須按比例向現有股東發售新股之優先認購權條文。

企業管治

本公司之企業管治守則詳情載於本報告第9至第18頁之企業管治報告書。

足夠公眾持股量

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本公司一直維持足夠的公眾持股量。

董事會報告書



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期內之經審核業績。審核委員會及外聘核數師已審閱截至二零零八年十二月三十一日止六個月之經審核業績。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。

薪酬政策

本集團定期檢討董事及僱員之薪酬政策，並根據市場水平、公司業績表現及個別人士之資歷與工作表現釐定有關薪酬。

核數師

繼國衛會計師事務所(「國衛」)於二零零八年六月六日辭任後，德勤•關黃陳方會計師行於二零零八年七月三日獲委任為本公司核數師。國衛接替於二零零六年八月十八日辭任之德豪嘉信會計師事務所有限公司出任本公司核數師，而德豪嘉信會計師事務所有限公司則接替自二零零五年四月二十七日至二零零六年二月二十四日擔任本公司核數師之華融會計師事務所有限公司。

德勤•關黃陳方會計師行將退任，並願意受聘連任。於即將舉行之股東週年大會將提呈決議案，以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

胡翼時

二零零九年四月三日



Deloitte. 德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway,
Hong Kong

致開源控股有限公司
(於百慕達註冊成立的有限公司)
全體股東

本核數師行(以下簡稱「本行」)已審核載列於第25頁至76頁之開源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表、截至該日止六個月之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以確保綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任是根據本行之審核就該等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達公司法第90條僅向全體股東報告本行之意見。除此之外，本報告別無其他目的。本行不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之適當性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行所獲得之審核憑證充足及適當地為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止期間之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年四月三日

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

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日



	附註	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	579,180	486,756
預付租賃款項	17	49,621	39,785
投資物業	18	101,573	108,100
商譽	19	29,435	29,435
其他無形資產	20	375,470	387,465
於聯營公司之投資	22	1,047	980
於一間共同控制實體之權益	23	138,265	141,200
可供出售金融資產	24	4,461	4,461
		1,279,052	1,198,182
流動資產			
存貨	25	9,079	398
應收賬款、其他應收款項及預付款項	26	96,046	77,090
預付租賃款項	17	2,919	2,392
應收聯營公司款項	27	174,983	115,471
應收關連公司款項	28	396,571	402,826
應收一間共同控制實體股息	23	50,935	50,935
已抵押銀行存款	29	6,500	678
銀行結餘及現金	29	32,088	51,368
		769,121	701,158
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	30	85,509	63,449
預收款項		48,066	71,784
應付聯營公司款項	27	30,026	15,325
應付關連公司款項	28	55,301	29,421
來自一名董事之貸款	31	20,230	15,730
遞延收入—一年內		5,911	5,245
融資租賃承擔	32	45	45
借貸—一年內到期	33	81,218	20,581
一間關連公司貸款—一年內到期	34	205,664	126,194
應付稅項		36,659	21,894
		568,629	369,668
流動資產淨值		200,492	331,490
總資產減流動負債		1,479,544	1,529,672

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日



	附註	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
非流動負債			
融資租賃承擔	32	92	110
借貸—一年後到期	33	31,681	33,409
一間關連公司貸款—一年後到期	34	155,151	218,092
遞延收入—一年後到期		36,321	27,172
遞延稅項負債	36	70,320	73,343
		293,565	352,126
		1,185,979	1,177,546
資本及儲備			
股本	37	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		1,185,979	1,177,546

載於第25至76頁之財務報表已於二零零九年四月三日經董事會批准及授權刊發，並由下列董事代為簽署：

董事
胡翼時

董事
葉嘉衡

綜合權益變動表

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



	本公司權益持有人應佔						總計 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股票據 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元			
於二零零七年七月一日	538,161	137,611	—	—	13,987	(339,505)	350,254	—	350,254
換算產生之匯兌差額及									
直接於權益確認之收入淨額	—	—	—	—	32,893	—	32,893	—	32,893
年內虧損	—	—	—	—	—	(79,346)	(79,346)	—	(79,346)
年內已確認收入及開支總額	—	—	—	—	32,893	(79,346)	(46,453)	—	(46,453)
確認可換股票據之權益部分	—	—	43,333	—	—	—	43,333	—	43,333
因兌換可換股票據發行股份	173,600	128,597	(43,333)	—	—	—	258,864	—	258,864
確認股份付款	—	—	—	13,042	—	—	13,042	—	13,042
收購附屬公司(附註40)	—	—	—	—	—	—	—	558,506	558,506
於二零零八年六月三十日及 二零零八年七月一日	711,761	266,208	—	13,042	46,880	(418,851)	619,040	558,506	1,177,546
換算產生之匯兌差額及									
直接於權益確認之收入淨額	—	—	—	—	(46)	—	(46)	—	(46)
期內(虧損)溢利	—	—	—	—	—	(15,755)	(15,755)	21,809	6,054
期內已確認收入及開支總額	—	—	—	—	(46)	(15,755)	(15,801)	21,809	6,008
確認股份付款	—	—	—	2,425	—	—	2,425	—	2,425
於二零零八年十二月三十一日	711,761	266,208	—	15,467	46,834	(434,606)	605,664	580,315	1,185,979

綜合現金流量表

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



	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
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	17,823	(79,332)
經作出以下調整：		
出售投資物業之收益	—	(675)
股份付款	2,425	13,042
物業、廠房及設備折舊	8,431	1,040
攤銷其他無形資產	11,995	—
投資物業公平值虧損	6,527	1,693
融資成本	2,822	1,968
出售物業、廠房及設備虧損	—	99
應佔一間共同控制實體業績	2,935	35,531
應佔聯營公司業績	(67)	—
利息收入	(11,807)	(1,165)
未計營運資金變動前之經營現金流量	41,084	(27,799)
存貨增加	(8,681)	—
應收賬款、其他應收款項及預付款項(增加)減少	(7,271)	89
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加	22,060	6,196
已收墊款減少	(23,718)	—
遞延收入增加	9,815	—
營運所得(所用)現金淨額	33,289	(21,514)
已付所得稅	(27)	(150)
經營業務所得(所用)現金淨額	33,262	(21,664)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(87,716)	(2,894)
應收聯營公司款項增加	(59,512)	—
預付租賃款項增加	(10,363)	—
已抵押銀行存款增加	(5,822)	(78)
應收關連公司款項減少	6,255	—
已收利息	122	808
收購附屬公司	—	(293,843)
自收購一項投資物業訂金收取之利息	—	357
出售物業、廠房及設備所得款項	—	364
退回收購土地訂金	—	10,113
出售投資物業所得款項	—	11,675
投資活動所用現金淨額	(157,036)	(273,498)

綜合現金流量表

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



	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
融資活動		
新籌得借款	59,790	—
應付關連公司款項增加	25,880	—
應付聯營公司款項增加	14,701	—
一名董事墊款	4,500	—
一間關連公司之貸款增加	3,390	—
償還融資租賃承擔之款項	(18)	(45)
償還借貸	(1,225)	(1,152)
已付利息	(2,478)	(1,416)
發行可換股票據所得款項	—	301,646
融資活動所得現金淨額	104,540	299,033
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(19,234)	3,871
匯率變動之影響	(46)	3,558
期初／年初現金及現金等價物	51,368	43,939
期終／年終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	32,088	51,368

綜合財務報表附註

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



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。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報開首中披露。

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。其附屬公司之主要業務載於附註46。

2. 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－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。

綜合財務報表附註

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



2. 應用新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

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 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
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 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
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 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
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 ²
香港財務報告準則第8號	業務分部 ²
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 ⁴
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 ²
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 ⁵
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 ³
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 ⁶

¹ 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

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 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。

綜合財務報表附註

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



3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具除外，誠如以下載列之會計政策所闡釋，該等資產按公平值計算。

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。倘本公司可監控實體之財務及營運政策，從而自其業務中獲取利益，即擁有其控制權。

於本期間內所收購或出售附屬公司之業績，分別由收購生效日期起或至出售生效日期止(按適用情況)計入綜合收益表。

如有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支均在綜合賬目內對銷。

綜合入賬附屬公司資產淨值中之少數股東權益，與本集團於其中之權益分開呈列。資產淨值中之少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期之金額及少數股東應佔自合併日期起之權益變動。適用於少數股東之虧損高於少數股東於附屬公司權益之差額乃分配至本集團之權益中，惟少數股東具有約束力責任及有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。

業務合併

收購業務以收購法入賬。收購成本以於交易當日所給予資產、所產生或承擔負債及本集團為換取被收購公司控制權而發行之股本工具之公平值總額，加上業務合併直接應佔之任何成本計算。倘被收購公司之可識別資產、負債及或然負債符合香港財務報告準則第3號業務合併之確認條件，則按於收購日期之公平值確認。

收購所產生之商譽確認為資產，首先按成本計算。商譽指業務合併成本超過本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值之差額。倘經重新評估後，本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值中之權益超過業務合併成本，則高出之差額將隨即於損益中確認。

被收購公司之少數股東權益首先按其所佔之已確認資產、負債及或然負債公平淨值計算。

綜合財務報表附註

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



3. 主要會計政策(續)

商譽

收購業務所產生之商譽指收購成本超出本集團所佔有關業務於收購日期可識別資產、負債及或然負債公平價值權益之差額。該商譽按成本減任何累計減值虧損入賬。

已撥充資本之收購業務所產生商譽於綜合資產負債表中分開呈列。

就減值測試而言，收購所產生之商譽分配至預期將受惠於收購協同效益之各有關現金產生單位或各組現金產生單位。本集團每年會就獲分配商譽之現金產生單位進行減值測試，並於有跡象顯示該單位可能已經減值時進行測試。就於某財政年度進行收購所產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位乃於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於該單位之賬面值，則本集團會首先分配減值虧損以減少該單位獲分配之任何商譽賬面值，再根據該單位各項資產之賬面值按比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合收益表內確認。商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

其後出售有關現金產生單位時，釐定出售盈虧時須計入已撥充資本之商譽應佔金額。

於聯營公司之權益

聯營公司為投資者具有重大影響力之實體，但並非附屬公司或合營企業權益。

聯營公司之業績及資產與負債利用會計權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資以成本(經本集團應佔聯營公司淨資產之收購後變動而調整)減任何已識別減值虧損在綜合資產負債表內列賬。倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或高於所佔該聯營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額一部分之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款為限。

收購成本超逾本集團應佔收購當日聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並作為投資之一部分進行減值評估。

本集團應佔已識別資產、負債及或然負債公平淨值超逾收購成本之差額，在重新評估後即時在損益中確認。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，則盈虧會以本集團所佔有關聯營公司之權益為限而予以對銷。

綜合財務報表附註

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



3. 主要會計政策(續)

合營企業

共同控制實體

涉及成立一間合營方可共同控制其經濟活動之實體之合營安排為共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債利用會計權益法，計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之投資以成本(經本集團應佔共同控制實體淨資產之收購後變動而調整)減任何已識別減值虧損，在綜合資產負債表內列賬。倘本集團應佔共同控制實體之虧損相等於或高於所佔該共同控制實體之權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額一部分之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體付款為限。

收購成本超逾本集團應佔收購當日共同控制實體可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並作為投資之一部分進行減值評估。

本集團應佔已識別資產、負債及或然負債公平淨值超逾收購成本之差額在重新評估後即時在損益中確認。

倘集團實體與本集團共同控制實體進行交易，則盈虧會以本集團所佔有關共同控制實體之權益為限而予以對銷。

收益確認

收益按已收或應收代價公平值計量，即就於日常業務中售出貨品及提供服務應收款額，扣除折扣及銷售相關稅項。

經營租賃項下之物業租金收入於相關租期內以直線法確認。

熱能供應之收益於提供熱能時確認。

接駁熱能供應設施之費用收入按直線基準，於供熱服務之預計年期內經參照有關實體之經營牌照條款確認。

財務資產之利息收入按時間基準經參照尚餘本金額及適用實際利率累計，而該利率為將估計未來在財務資產之預計年期內所收現金確切貼現至該資產賬面值之實際利率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括熱能供應設施及持作供生產產品或提供服務使用或作行政用途之樓宇(在建工程除外)，均以成本減其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

除在建工程外，物業、廠房及設備項目之折舊按其估計可使用年期並經考慮其估計剩餘價值後，以直線法計算撥備以撇銷成本。

綜合財務報表附註

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



3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

在建工程指就生產或自用目的而興建之物業、廠房及設備。在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬。在建工程於完成及可作指定用途時分類為適當之物業、廠房及設備類別。該等資產於資產可作擬定用途時，以與其他物業資產相同之基準開始計算折舊。

根據融資租賃持有之資產以與自置資產相同之基準，按其估計可使用年期或有關租賃年期(以較短者為準)計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與項目賬面值之差額計算，並計入終止確認該項目之期間之綜合收益表。

投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或資本增值持有之物業。

於首次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業使用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動產生之盈虧於產生期間計入損益。

投資物業於出售或永久終止使用且預期於出售時再無日後經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並計入終止確認該項目之期間之綜合收益表。

租賃

租賃條款訂明將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉至承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入於有關租期以直線法在綜合收益表內確認。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產乃按其於租賃開始時之公平值或(倘較低)最低租金之現值確認為本集團資產。對出租人之相應負債乃計入綜合資產負債表中列作融資租賃承擔。租金會於融資費用及減少租賃承擔之間作分配，以就餘下負債達致貫徹一致之利率。融資成本費用直接於損益中扣除，惟合資格資產直接應佔之融資費用除外，在該情況下，則根據本集團之借貸成本之一般政策(見下文)撥充資本。

經營租賃項下之應付租金於有關租期以直線法於綜合收益表扣除。就作為訂立經營租賃之獎勵已收及應收之利益於租賃期內按直線基準確認為租金開支減少。

綜合財務報表附註

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



3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分會分開考慮，除非租金不能於土地及樓宇部分間可靠地作出分配，在該情況下，整項租賃一般會視作融資租賃處理，並入賬列作物業、廠房及設備。就可合理作出分配之租金而言，除根據公平值模式分類及列作投資物業者外，土地之租賃權益會分類為經營租賃。

外幣

在編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易，按交易日之匯率以其功能貨幣(即該實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)入賬。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日之匯率重新換算。以外幣並以歷史成本計算之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益中確認，惟換算組成實體於海外業務投資淨額之貨幣項目產生之匯兌差額除外，在該情況下，有關匯兌差額會直接於綜合財務報表之權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團實體之資產及負債均以結算日之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支則以本期間平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)確認為權益之獨立部分(匯兌儲備)。有關匯兌差額於該海外業務出售期間於損益表內確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔之借貸成本，乃撥作該等資產之部分成本。在該等資產大致可供擬定用途或出售時，該等借貸成本即停止撥作資本。特定借貸在作為合資格資產之費用前作為臨時投資所賺取之投資收入，於可撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之期間內在損益中確認為開支。

政府補助

與開支項目相關之補助會於在綜合收益表扣除該等開支之期間內確認，並會獨立呈報為「其他收入」。

退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃及強積金計劃(「強積金」)作出之付款，會於僱員提供服務有權獲得供款時作為開支扣除。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按期內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合收益表中所呈報之溢利，乃由於前者不包括在其他期間應課稅或可扣稅之收入或開支，且不包括從不課稅或不得扣稅之項目。本集團即期稅項之負債乃採用於結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

綜合財務報表附註

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



3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項為就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之差額而確認，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產則於可能出現可利用暫時性差額扣稅之應課稅溢利時確認。若交易中因商譽或首次確認其他資產及負債(業務合併除外)而產生之暫時性差額並不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團能控制有關暫時差額之撥回，且暫時差額不大可能於可見未來撥回，否則就於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益產生之應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產之期間之適用稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入綜合收益表，惟倘遞延稅項有關直接於權益扣除或計入權益之項目，則遞延稅項亦會於權益中處理。

無形資產

於業務合併中收購之無形資產

倘於業務合併收購之無形資產符合無形資產之定義，且其公平值能可靠計量，則會識別及與商譽分開確認。該等無形資產之成本為於收購當日之公平值。

於初次確認後，具有有限使用年期之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限使用年期之無形資產以直線法按其預計可使用年期計提攤銷。另一方面，具有無限使用年期之無形資產則可按成本減任何其後累計減值虧損列賬(見下文有關有形資產及無形資產減值虧損之會計政策)。

存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者列值。成本乃使用加權平均法計算。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時於綜合資產負債表確認。金融資產及金融負債首先按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於首次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(按適用情況)之公平值。

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項以及可供銷售金融資產其中一類。

綜合財務報表附註

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



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利息法

實際利息法為計算金融資產攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為於首次確認時將金融資產於預期可使用年期或(視適用情況而定)較短期間之估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)，確切貼現至賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入以實際利息基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之定額或可釐定付款額之非衍生金融資產。於首次確認後每個結算日，貸款及應收款項(包括應收共同控制實體股息、應收賬款及其他應收款項、應收關連公司款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為並無指定作或分類為透過損益賬按公平值處理之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。

於首次確認後之各個結算日，可供出售金融資產均以公平值計量。公平值變動於權益確認，直至金融資產被出售或釐定為已減值，在該情況下，過往於權益確認之累積收益或虧損會自權益中移除，並於損益中確認(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

就並無活躍市場報價且公平值不能可靠地計量之可供出售股本投資及與有關無報價股本工具掛鈎及必須以交付有關工具結算之衍生工具而言，於首次確認後之各個結算日，均以成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產減值

金融資產於每個結算日評估有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，估計未來現金流量因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，則對該金融資產作出減值。

就可供出售股本投資而言，投資公平值大幅或長期低於其成本可被視為客觀減值證據。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據包括：

- 發行人或訂約對方出現重大財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人可能破產或進行債務重組。

綜合財務報表附註

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



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就應收賬款等若干種類金融資產類別而言，個別評估為並無減值之資產其後按集體基準評估減值。有關應收款項組合之客觀減值證據包括本集團過往收賬情況、組合內拖欠款項超過平均信貸期之數目增加以及與拖欠應收款項相關之全國或本地經濟狀況出現顯著變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產出現減值，有關減值虧損會於損益確認，並按資產賬面值與以原有實際利率貼現之預計未來現金流量現值間之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與以類似金融資產之現行市場回報率貼現之預計未來現金流量現值間之差額計量。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

除透過使用撥備賬削減賬面值之應收賬款外，金融資產之賬面值以所有金融資產之減值虧損直接減少。撥備賬之賬面值變動於損益確認。倘應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷之款項將計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之金額於往後期間減少，而減少客觀上與確認減值虧損後出現之事項有關，則過往確認之減值虧損透過損益撥回，惟以資產於減值撥回當日之賬面值，不超過倘無確認減值而出現之攤銷成本為限。

可供出售股本投資之減值虧損不會於往後期間在損益中撥回。於確認減值虧損後公平值之任何增加，均直接於權益確認。

金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及股本工具乃按所訂立合約安排之實際內容與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為有證據顯示於集團資產扣除所有負債後有剩餘權益之合約。本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利息法

實際利息法為計算金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為於首次確認時將於金融負債預期年期或(如適用)較短期間內之預期待後現金付款確切貼現至賬面淨值之利率。

利息開支以實際利息法確認。

綜合財務報表附註

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



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及其他應付款項、融資租賃承擔、應付關連公司款項、應付聯營公司款項、借貸、來自一名董事之貸款及來自關連公司之貸款，於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本列賬。

終止確認

倘自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產轉讓，而本集團已將金融資產擁有權之絕大部分風險與回報轉讓，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及直接於權益確認之累計盈虧總和之差額於損益確認。

當有關合約所訂明責任獲履行、註銷或屆滿時，金融負債會終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

股份付款交易

向僱員授出購股權

根據一項股本結算股份付款安排所獲得服務之公平值，按授出日期所授出購股權之公平值釐定，並以直線法於歸屬期間支銷，或當所授出購股權即時歸屬時於授出日期全數確認為開支，而權益(購股權儲備)則相應作出增加。

於每個結算日，本集團會審閱預期最終歸屬之購股權之估計數目。於歸屬期內修改估計之影響(如有)會於損益確認，而購股權儲備則會作出相應調整。

行使購股權時，過往確認之購股權儲備金額會轉撥至股份溢價。如購股權於歸屬日期後被沒收，或於到期日仍未行使，則過往確認之購股權儲備金額將轉撥至累計虧損。

有限使用期之有形及無形資產之減值

於各結算日，本集團審閱其有形及無形資產賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘資產之可收回數額估計低於其賬面值，則資產賬面值會降至其可收回數額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值會增至其可收回數額之經修訂估計值，惟增加後之賬面值不超逾倘過往期間並無確認資產減值虧損應確定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

綜合財務報表附註

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



4. 估算不確定因素之主要來源

於採用本集團會計政策(載述於附註3)時，管理層已作出下列有極大風險於下個財政期間內對資產及負債賬面值作出重大調整之估算，討論如下。

於一間共同控制實體權益之減值

釐定於一間共同控制實體之權益有否減值時需要估計該共同控制實體業務預期產生之未來現金流。於共同控制實體之投資的使用中價值乃根據經管理層批准涵蓋五年期間之財政預算計算。該五年期間後至二零二二年(購物中心經營權屆滿之年度)之租金增長率乃使用5.29%之平穩增長率推算。倘於共同控制實體實際分佔之未來現金流之現值少於共同控制實體之賬面值，則或會出現減值虧損。於二零零八年十二月三十一日，於共同控制實體之權益之賬面值為138,265,000港元(二零零八年六月三十日：141,200,000港元)(附註23)。

估算商譽減值

於釐定商譽有否減值時需要估算獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，本集團需估算現金產生單位預期產生之未來現金流及合適之貼現率以估計其現值。倘實際現金流少於預期，則會出現重大減值虧損。於二零零八年十二月三十一日，商譽之賬面值為29,435,000港元(二零零八年六月三十日：29,435,000港元)。計算可收回數額之詳情於附註21中披露。

5. 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
	83,300	4,157

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。

綜合財務報表附註

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



6. 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。

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	2,230	81,070	83,300
業績			
分類業績	(6,258)	32,542	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			(2,822)
除稅前溢利			17,823
所得稅開支			(11,769)
期內溢利			6,054

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			451,842
綜合總資產			2,048,173
負債			
分類負債	2,479	200,671	203,150
未分配之集團負債			659,044
綜合總負債			862,194

綜合財務報表附註

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



6. 業務及地區分類(續)

(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	(6,527)	—	—	(6,527)

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	4,157	—	4,157
業績			
分類業績	(3,629)	—	(3,629)
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			(1,968)
除稅前虧損			(79,332)
所得稅開支			(14)
年內虧損			(79,346)

綜合財務報表附註

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



6. 業務及地區分類(續)

(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			510,267
綜合總資產			1,899,340
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			721,794

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	99	—	—	99

綜合財務報表附註

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



6. 業務及地區分類(續)

(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	100,855	485,261	—	991	100,855	486,252

7. 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。

8. 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
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
	25,008	1,200

綜合財務報表附註

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



9. 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	—
	15,961	1,968
減：已資本化計入在建工程之金額	(13,139)	—
	2,822	1,968

10. 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	14,792	65
	14,792	65
遞延稅項(附註36)	(3,023)	(51)
	11,769	14

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，將公司利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，自二零零八／二零零九課稅年度起生效。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適用之稅率計算。

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起生效。本集團於中國之附屬公司之相關稅率為25%。

綜合財務報表附註

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



10. 所得稅開支(續)

期內／年內所得稅開支可與綜合收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日

	中國(香港 及澳門除外) 千港元	其他 千港元	總計 千港元
除稅前溢利	32,264	(14,441)	17,823
法定稅率	25%	16.5%	
按法定稅率計算之稅項	8,066	(2,382)	5,684
不可扣稅開支之稅務影響	1,805	446	2,251
毋須課稅收入之稅務影響	(467)	(4)	(471)
未確認稅項虧損及暫時差額之稅務影響	1,873	1,907	3,780
應佔一間共同控制實體／聯營公司業績之稅務影響	717	—	717
未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	—	33	33
其他	(225)	—	(225)
期內所得稅開支	11,769	—	11,769

截至二零零八年六月三十日止年度

	中國(香港 及澳門除外) 千港元	其他 千港元	總計 千港元
除稅前虧損	(38,570)	(40,762)	(79,332)
法定稅率	25%	17.5%	
按法定稅率計算之稅項	(9,642)	(7,133)	(16,775)
不可扣稅開支之稅務影響	423	3,448	3,871
毋須課稅收入之稅務影響	—	(476)	(476)
未確認稅項虧損之稅務影響	880	4,178	5,058
應佔一間共同控制實體業績之稅務影響	8,882	—	8,882
未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	(345)	(120)	(465)
其他	(64)	(17)	(81)
年內所得稅開支(抵免)	134	(120)	14

綜合財務報表附註

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



11. 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	1,138	1,898
物業、廠房及設備之折舊	8,431	1,040
其他無形資產攤銷	11,995	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	99
員工成本(包括董事酬金)(附註12)	11,250	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)	734	1,760
及已計入：		
租金收入毛額	2,230	4,157
減：支出	(109)	(121)
租金收入淨額	2,121	4,036

12. 董事酬金

已付或應付八名董事(二零零八年六月三十日：八名)各自之酬金如下：

二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日

	胡翼時 千港元	葉嘉銜 千港元	鄺慧敏 千港元 (附註a)	林長盛 千港元	胡錦星 千港元	譚新榮 千港元	高明東 千港元	吳志彬 千港元	總計 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
袍金	100	100	98	475	300	100	100	100	1,373
其他酬金									
薪金及其他福利	1,750	1,378	560	10	—	—	—	—	3,698
退休計劃供款	6	53	28	—	—	—	—	—	87
股份付款	606	—	—	—	606	—	—	—	1,212
酬金總額	2,462	1,531	686	485	906	100	100	100	6,370

綜合財務報表附註

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



12. 董事酬金(續)

二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日

	胡翼時 千港元	葉嘉衡 千港元	李宗揚 千港元	林長盛 千港元	胡錦星 千港元	譚新榮 千港元	高明東 千港元	吳志彬 千港元	總計 二零零七年 七月一日至 二零零八年 六月三十日 千港元
袍金	650	66	597	200	600	200	200	200	2,713
其他酬金									
薪金及其他福利	2,427	669	1,501	1,300	—	—	—	—	5,897
退休計劃供款	8	12	6	65	—	—	—	—	91
股份付款	1,010	3,952	—	3,637	1,010	—	—	—	9,609
酬金總額	4,095	4,699	2,104	5,202	1,610	200	200	200	18,310

附註：

- (a) 鄭慧敏女士(「鄭女士」)於二零零八年七月四日獲委任為執行董事。上述所載鄭女士之酬金指彼於整段期間之酬金。

13. 僱員薪酬

於本集團五名最高薪酬人士中，四名(二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日：五名)為本公司董事，而其薪酬已載於上文附註12。其餘一名(二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日：零)人士之薪酬如下：

	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
薪金及其他福利	477	—
退休福利計劃供款	19	—
薪酬總額	496	—

14. 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)。

綜合財務報表附註

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



15. 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	(15,755)	(79,346)
	股份數目	
	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
計算每股基本虧損之普通股加權平均數	7,117,613	5,723,235

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。

綜合財務報表附註

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



16. 物業、廠房及設備

	供熱設施 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	樓宇 千港元	總計 千港元
成本							
於二零零七年七月一日	-	1,514	574	566	-	-	2,654
匯兌調整	-	-	25	100	-	-	125
添置	-	6	844	2,044	-	-	2,894
收購附屬公司	198,120	-	1,288	2,911	271,772	9,267	483,358
出售	-	-	(30)	(534)	-	-	(564)
於二零零八年六月三十日及 於二零零八年七月一日	198,120	1,520	2,701	5,087	271,772	9,267	488,467
添置	956	-	30	-	99,869	-	100,855
出售	-	(576)	-	(17)	-	-	(593)
轉撥	116,548	-	(44)	758	(172,811)	55,549	-
於二零零八年十二月三十一日	315,624	944	2,687	5,828	198,830	64,816	588,729
折舊							
於二零零七年七月一日	-	(614)	(109)	(31)	-	-	(754)
匯兌調整	-	-	(4)	(14)	-	-	(18)
年度撥備	-	(472)	(202)	(366)	-	-	(1,040)
出售時對銷	-	-	5	96	-	-	101
於二零零八年六月三十日 及二零零八年七月一日	-	(1,086)	(310)	(315)	-	-	(1,711)
期內撥備	(6,046)	(237)	(236)	(537)	-	(1,375)	(8,431)
出售時對銷	-	576	-	17	-	-	593
於二零零八年十二月三十一日	(6,046)	(747)	(546)	(835)	-	(1,375)	(9,549)
賬面值							
於二零零八年十二月三十一日	309,578	197	2,141	4,993	198,830	63,441	579,180
於二零零八年六月三十日	198,120	434	2,391	4,772	271,772	9,267	486,756

上述物業、廠房及設備項目乃按以下年率以直線法折舊：

供熱設施	集團實體餘下經營期間
租賃物業裝修	租賃年期或5年之較短者
傢俬、裝置及辦公室設備	15-20%
汽車	18-20%
樓宇	集團實體餘下經營期間

傢俬、裝置及辦公室設備之賬面淨值2,141,000港元包括根據融資租賃持有之資產166,000港元(二零零八年六月三十日：184,000港元)。

綜合財務報表附註

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



17. 預付租賃款項

於二零零八年十二月三十一日，本集團之預付租賃款項包括於香港以外以中期持有之租賃土地52,540,000港元（二零零八年六月三十日：42,177,000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
就報告之分析：		
流動資產	2,919	2,392
非流動資產	49,621	39,785

18. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零七年七月一日	110,796
匯兌調整	9,997
於綜合收益表確認之公平值減少淨額	(1,693)
出售	(11,000)
於二零零八年六月三十日及二零零八年七月一日	108,100
於綜合收益表確認之公平值減少淨額	(6,527)
於二零零八年十二月三十一日	101,573

本集團投資物業於二零零八年十二月三十一日之公平值乃由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師永利行評值顧問有限公司（「永利行」）於當日所進行估值之基準釐定。永利行為香港測量師學會會員，具有合適資格以及近期相關地區類似物業之估值經驗。估值乃參考於同一地點及狀況相同之類似物業之市場交易價憑證得出。

本集團根據經營租賃持有賺取租金或作資本增值之全部物業權益乃以公平值模式計算，並分類及計入投資物業。

中期租賃項下所有投資物業均位於香港以外。

於二零零八年十二月三十一日，本集團若干賬面值73,483,000港元（二零零八年六月三十日：79,003,000港元）之投資物業已抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行借貸。

綜合財務報表附註

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



19. 商譽

	千港元
成本及賬面值	
於二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日	29,435

有關商譽減值測試之詳情於附註21披露。

20. 其他無形資產

無形資產乃於二零零八年六月三十日作為業務合併一部分購入(附註40)。無形資產包括因附註5所載本公司一家附屬公司與城西供熱訂立協議產生之合約。此外，無形資產亦包括於天津若干地區供熱之經營權以及接駁本集團輸熱設施之現有建造合約。於業務合併日期，無形資產之公平值總額約為387,465,000港元。

	現有費用 合約 千港元	現有建造 合約 千港元	經營權 千港元	總計 千港元
成本				
於二零零七年七月一日	-	-	-	-
收購附屬公司	263,754	5,519	118,192	387,465
於二零零八年六月三十日及 二零零八年十二月三十一日	263,754	5,519	118,192	387,465
攤銷				
於二零零八年六月三十日及 二零零八年七月一日	-	-	-	-
期內攤銷	7,332	1,380	3,283	11,995
於二零零八年十二月三十一日	7,332	1,380	3,283	11,995
賬面值				
於二零零八年十二月三十一日	256,422	4,139	114,909	375,470
於二零零八年六月三十日	263,754	5,519	118,192	387,465

上述無形資產有有限使用年期。該等無形資產按下列年率以直線法攤銷。

費用合約	5.56%
建造合約	25%—100%
經營權	集團實體餘下經營期間

綜合財務報表附註

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



21. 商譽減值

於二零零八年十二月三十一日，商譽之賬面值為29,435,000港元(二零零八年六月三十日：29,435,000港元)，獲分配至熱能供應現金產生單位(「現金產生單位」)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團管理層認為其商譽並無減值。

現金產生單位可收回數額之基準及其主要相關假設概述如下：

現金產生單位可收回數額乃按使用價值計算法釐定。計算方法按照獲本公司董事批准之介乎13至18年經營期間財務預算之現金流預測，按貼現率20.54%(二零零八年六月三十日：16.08%)計算得出。由於現金產生單位產生之接駁費收入及其他費用收入預期將不會於五年期後以穩定速度增長，且將於經營期間末段開始下降，故使用五年期之預測。計算使用價值之其他主要假設與估算現金流入／流出相關，其包括預算供熱收入、接駁費收入及其他費用收入，有關估算乃按單位之過往表現及管理層對市場發展之預期作出。管理層相信，該等假設可能出現之任何合理變動均不會導致現金產生單位之賬面值總值大幅超出現金產生單位之可收回數額總額。

22. 於聯營公司之投資

	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
於聯營公司非上市投資之成本	980	980
應佔收購後儲備	67	—
	1,047	980

本集團於二零零八年十二月三十一日及二零零八年六月三十日之主要聯營公司詳情如下：

名稱	法定業務 形式	註冊成立或註冊 ／經營地點	本集團間接持有之 註冊資本百分比	註冊資本	主要業務
天津市梅江供熱運行管理有限公司	有限責任企業	中國	40%	人民幣 2,000,000元	銷售供熱物料
天津津濱供熱有限公司	有限責任企業	中國	40%	人民幣 2,000,000元	提供管道建造

聯營公司乃透過於二零零八年六月三十日完成之業務合併購入。

綜合財務報表附註

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



22. 於聯營公司之投資(續)

本集團聯營公司之財務資料概列如下：

財務狀況

	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
資產總值	244,809	216,191
負債總額	(242,192)	(213,741)
資產淨值	2,617	2,450
本集團應佔聯營公司資產淨值	1,047	980

期內／年內業績

	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
收益	85	—
期內／年內溢利	166	—
本集團應佔期內／年內溢利	67	—

23. 於一間共同控制實體之權益

	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
於一間共同控制實體非上市投資之成本	157,746	157,746
應佔收購後虧損及儲備，扣除股息	(19,481)	(16,546)
	138,265	141,200
應收一間共同控制實體之股息	50,935	50,935

於二零零八年十二月三十一日及二零零八年六月三十日，本集團於下列共同控制實體中擁有權益：

實體名稱	註冊成立或登記／ 經營之法定形式	業務地點	本公司間接持有之 註冊資本比例 二零零八年 十二月三十一日及 二零零八年 六月三十日	註冊資本	主要業務
上海地下商城有限公司 (「地下商城」)	中外合營公司	中國	50%	9,000,000美元	於中國經營及 管理購物商場

綜合財務報表附註

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



23. 於一間共同控制實體之權益(續)

於截至二零零八年六月三十日止年度，應佔一間共同控制實體之業績中，包括有關地下商城之減值虧損21,547,000港元。所確認減值虧損主要由於期內中國物業市場轉壞所致。

釐定於共同控制實體之權益之可收回數額之基準及其主要相關假設概述如下：

於地下商城之權益之可收回數額乃按計算地下商城於經營期間使用價值釐定。現金流預測乃按照獲管理層批准之五年期財務預算按貼現率8.30%計算得出。五年期間後至商場經營權屆滿止之現金流量乃使用增長率5.29%推算。此增長率乃按根據中國消費物價指數平均歷史增長得出。計算使用價值之其他主要假設包括預算未來租金收入及毛利率，有關估算乃根據地下商城之過往表現及管理層對市場發展之預期作出。管理層相信，該等假設可能出現之任何合理變動均不會導致於地下商城權益之賬面值總值大幅超出於地下商城投資之可收回數額總額。

管理層確定於一間共同控制實體之權益於二零零八年十二月三十一日並無減值。

本集團於共同控制實體之權益之財務資料概述如下，乃採用權益會計法入賬。

	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
流動資產	14,542	8,899
非流動資產	158,608	167,188
流動負債	(34,885)	(34,887)
非流動負債	—	—
收益	12,427	24,620
開支	15,362	60,151

24. 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括：

	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
香港非上市權益投資(成本值)	650	650
減：已確認減值虧損	(650)	(650)
中國非上市權益證券	4,461	4,461
總計	4,461	4,461

於二零零八年十二月三十一日，非上市投資為於中國天津市津熱物流有限公司之16%權益，屬一項中國非上市權益證券。由於本公司董事認為其公平值不能可靠計算，故以於結算日之成本值扣除減值計量。

綜合財務報表附註

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



25. 存貨

	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
原材料	8,539	188
消耗品	540	210
	9,079	398

26. 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
	96,046	77,090

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
	67,407	63,835

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。由於信貸質素並無任何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。

綜合財務報表附註

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



27. 應收(應付)聯營公司款項

款項並非交易性質，且為無抵押、免息及應要求付還。

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，故毋須就應收聯營公司款項作出減值撥備。

28. 應收(應付)關連公司款項

於二零零八年十二月三十一日應收關連公司之款項包括向一家附屬公司少數股東墊款210,112,000港元。該筆款項為無抵押及按年利率8厘計息。該筆墊款原定乃供關連公司作為替本集團購買廠房及設備之用。期內，各方決定不繼續進行購買，並與關連公司協定還款條款。墊款已協定於二零零九年六月三十日前償還。

餘下金額並非交易性質、且為無抵押、免息及須應要求償還。關連公司為對附屬公司及其附屬公司具重大影響之本集團附屬公司之少數股東。

管理層相信，由於信貸質素並無重大變動，故毋須就應收關連公司款項作出減值撥備。管理層相信，尚未償還結餘將可於結算日起計一年內全數收回。

29. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金及原有到期日為三個月或以內之短期銀行存款。

銀行結餘以香港及中國各自之儲蓄存款利率計息，而本集團銀行結餘之實際年利率介乎0.01厘至0.02厘(二零零八年六月三十日：0.01厘至2.5厘)。

於二零零八年十二月三十一日，銀行結餘約6,500,000港元(二零零八年六月三十日：678,000港元)已抵押予銀行，作為授予本集團之銀行信貸之擔保。已抵押銀行結餘以介乎1.98厘至3.78厘(二零零八年六月三十日：2.61厘至3.87厘)之浮動年利率計息。

30. 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
	85,509	63,449

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
	44,337	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。

綜合財務報表附註

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



31. 一名董事提供之貸款

有關金額為無抵押、免息及須應要求償還。

32. 融資租賃承擔

	最低租金付款		最低租金付款現值	
	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
融資租賃項下應付款項				
一年內	45	45	45	45
一年以上，但不超過兩年	45	45	42	42
兩年以上，但不超過五年	60	82	50	68
	150	172	137	155
減：日後融資費用	(13)	(17)	—	—
租賃承擔之現值	137	155	137	155
減：12個月內到期償付之款項 (流動負債項下所示)			45	45
12個月後到期償付之款項			92	110

本集團之融資租賃承擔乃以出租人於租賃資產之押記作擔保。

上述融資租賃之實際利率為7.75厘(二零零八年六月三十日：7.75厘)。

33. 借貸

	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
銀行借貸	89,233	28,173
其他借貸(附註)	23,666	25,817
	112,899	53,990
有抵押	55,525	28,173
無抵押	57,374	25,817
	112,899	53,990

附註：有關款項指一名獨立第三方墊付之貸款。該款項為無抵押、免息及將於二零一二年分期悉數償還。其他借貸之實際利率為8.36厘(二零零八年六月三十日：8.36厘)。

綜合財務報表附註

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



33. 借貸(續)

	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
銀行及其他借貸須於以下年期償還：		
按要求或一年內	81,218	20,581
一年以上，但不超過兩年	7,429	9,156
兩年以上，但不超過五年	17,385	16,020
五年以上	6,867	8,233
減：流動負債項下所示於一年內到期之款項	112,899 81,218	53,990 20,581
	31,681	33,409

本集團所承擔之定息借貸及合約到期日如下：

	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
定息借貸		
一年內	45,858	19,101
一年以上，但不超過兩年	5,676	7,556
兩年以上，但不超過五年	11,458	10,396
	62,992	37,053

此外，本集團亦有按中國人民銀行中國基準利率(「基準利率」)計息之浮息借貸，而利率於介乎一個月至三個月期間重新釐定。

本集團銀行借貸之實際利率範圍(亦相當於已訂約利率)如下：

	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 六月三十日
實際利率：		
定息借貸	7.65厘至8.36厘	7.20厘至8.36厘
浮息借貸	6.67厘至7.47厘	7.67厘

本集團以有關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值之借貸載列如下：

	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
美元	23,666	25,817

綜合財務報表附註

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



34. 一間關連公司之貸款

該款項由一間集團實體一名少數股東墊付，為無抵押及按年利率8.00厘計息。

貸款之還款期如下：

	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
一年內	205,664	126,194
一年以上，但不超過兩年	82,987	101,124
兩年以上，但不超過五年	72,164	116,968
	360,815	344,286
減：流動負債項下所示於一年內到期之款項	(205,664)	(126,194)
	155,151	218,092

35. 可換股票據

於截至二零零八年六月三十日止年度，本公司向多名獨立第三方發行七份本金總額為310,160,000港元之可換股票據。該等票據賦予持有人權力於有關兌換期內隨時按下述兌換價(可作反攤薄調整)兌換為本公司普通股。倘該等票據並無獲兌換，贖回時須支付尚未兌換之本金額。倘票據獲贖回或兌換時，港元本金額及港元兌換價將按固定之港元兌人民幣匯率換算。截至償還日期前，將於每年結束時支付按年利率3.5厘計算之利息。

於截至二零零八年六月三十日止年度發行之可換股票據詳情如下：

發行日期	本金額	償還日期	兌換價	利率	實際利率
二零零七年十二月二十一日	29,380,000港元	二零零九年十二月二十日	每股0.130港元	3.5厘	12.00厘
二零零八年三月四日	39,000,000港元	二零一零年四月三日	每股0.130港元	3.5厘	12.00厘
二零零八年三月十九日	39,000,000港元	二零一零年三月十九日	每股0.130港元	3.5厘	12.00厘
二零零八年四月二十一日	32,500,000港元	二零一零年四月二十一日	每股0.130港元	3.5厘	12.00厘
二零零八年六月十三日	51,600,000港元	二零一零年六月十三日	每股0.258港元	3.5厘	12.00厘
二零零八年六月十八日	51,600,000港元	二零一零年六月十八日	每股0.258港元	3.5厘	12.00厘
二零零八年六月二十五日	67,080,000港元	二零一零年六月二十五日	每股0.258港元	3.5厘	12.00厘
	310,160,000港元				

可換股票據包含負債及權益兩個部分。權益部分列於可換股票據儲備之權益內。可換股票據之本金總額已於截至二零零八年六月三十日止年度內全部兌換為本公司普通股。

綜合財務報表附註

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



35. 可換股票據(續)

可換股票據負債部分於期內／年內之變動如下：

	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
期初／年初	—	—
首次確認可換股票據	—	258,313
利息費用(附註9)	—	676
已付利息	—	(125)
兌換可換股票據	—	(258,864)
期終／年終	—	—

36. 遞延稅項

於本年度及過往年度確認之遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	無形資產 公平值調整 千港元	物業、 廠房及設備 公平值調整 千港元	預付 租賃款項 公平值調整 千港元	長期借貸 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零零七年七月一日	1,747	—	—	—	—	—	1,747
匯兌調整	175	—	—	—	—	—	175
計入年度綜合收益表	(51)	—	—	—	—	—	(51)
收購附屬公司	—	5,000	96,866	(41,990)	10,544	1,052	71,472
於二零零八年六月三十日及 二零零八年七月一日	1,871	5,000	96,866	(41,990)	10,544	1,052	73,343
計入期內綜合收益表	(252)	—	(2,999)	607	(293)	(86)	(3,023)
於二零零八年十二月三十一日	1,619	5,000	93,867	(41,383)	10,251	966	70,320

於結算日，本集團有可用作抵銷日後溢利之未動用稅項虧損約90,818,000港元(二零零八年六月三十日：71,372,000港元)，惟須待有關稅務部門確認方可作實。由於無法預測未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認任何遞延稅項資產。除約5,022,000港元之未確認稅項虧損將於二零一三年到期外，餘下未確認稅項虧損可無限期結轉。

綜合財務報表附註

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



37. 股本

	股份數目		股本	
	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	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
每股面值0.10港元之普通股				
法定				
於期初／年初	20,000,000	7,600,000	2,000,000	760,000
法定股本增加	—	12,400,000	—	1,240,000
於期終／年結日	20,000,000	20,000,000	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足				
於期初／年初	7,117,613	5,381,613	711,761	538,161
兌換可換股票據(附註)	—	1,736,000	—	173,600
於期終／年結日	7,117,613	7,117,613	711,761	711,761

附註：於截至二零零八年六月三十日止年度，本金額139,880,000港元及170,280,000港元之可換股票據已分別按兌換價0.130港元及0.258港元兌換為1,076,000,000股及660,000,000股本公司每股面值0.10港元之普通股。該等股份於各方面與其他已發行股份享有同等權益。

38. 資本風險管理

本公司管理其資本，以確保本集團內各實體能繼續以持續基準經營，同時透過就債務及股本權益取得最佳平衡，為權益持有人賺取最大回報。本集團之整體策略與過往期間維持不變。本集團之資本架構包括現金及現金等價物、借貸、一間關連公司之貸款以及本集團權益持有人應佔權益(包括已發行資本及累計虧損)。

本公司董事每半年檢討資本架構。檢討過程包括董事考慮資本成本及各類資本所附帶風險。根據董事之推薦意見，本集團將透過派付股息、發行新股及購回股份以及發行新債務或贖回現有債務維持其整體架構之平衡。

綜合財務報表附註

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



39. 金融工具

39a. 金融工具類別

	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
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)		
應收賬款及其他應收款項	93,082	75,664
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
	754,159	696,942
可供出售金融資產	4,461	4,461

	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
金融負債		
以攤銷成本列值之其他金融負債		
應付賬款及應付款項	60,194	61,764
應付聯營公司款項	30,026	15,325
應付關連公司款項	55,301	45,151
來自一名董事之貸款	20,230	—
一間關連公司之貸款	360,815	344,286
借貸	112,899	53,990
融資租賃承擔	137	155
	639,602	520,671

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收一間共同控制實體股息、應收(應付)聯營公司款項、應收(應付)關連公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、借貸、來自一名董事之貸款、一間關連公司之貸款以及融資租賃之責任。該等金融工具之詳情於其各自之附註中披露。該等金融工具附帶之風險包括市場風險(利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險，減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保及時和有效地實施合適措施。

綜合財務報表附註

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



39. 金融工具(續)

39b. 金融風險管理及政策

市場風險

利率風險

本集團就定息銀行借貸(該等借貸之詳情見附註33及34)承受公平值利率風險。本集團現時並無訂立利率掉期對沖借貸公平值變動之風險。

本集團亦就浮息銀行借貸(該等借貸之詳情見附註33)承受現金流量利率風險。本集團之政策為維持以浮動利率取得借貸以盡量降低公平值利率風險。

本集團就金融負債利率承受之風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。

敏感度分析

敏感度分析乃根據浮息借貸及銀行結餘於結算日所承受之利率風險釐定。董事認為，浮息銀行結餘就市場風險而言並不屬利息敏感，因此並無呈列敏感度分析。就浮息借貸而言，分析乃按照於結算日尚未償還之浮息借貸於整年內亦未償還之假設編製。於向內部主要管理人員呈報利率風險時，乃使用50個基點之增幅或減幅。

倘若利率上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，本集團於截至二零零八年十二月三十一日止期間之溢利將會減少／增加250,000港元(二零零八年六月三十日：年度虧損增加／減少85,000港元)，主要由於本集團浮息借貸承受之利率風險所致。

由於浮息借貸增加，本集團於本年度對利率之敏感度有所增加。

外匯風險

本集團以外幣列值之主要貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	負債		資產	
	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
美元	23,666	25,817	2	—
港元	5,330	4,915	15,834	34,774

以外幣列值之貨幣資產主要為銀行結餘及現金以及臨時付款，而以外幣列值之貨幣負債主要為借貸及一名董事提供之貸款。

綜合財務報表附註

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



39. 金融工具(續)

39b. 金融風險管理及政策(續)

市場風險(續)

敏感度分析

本集團主要面對美元及港元波動之影響。

下表詳述本集團對相關集團實體功能貨幣兌相關外幣升值或貶值5%之敏感度。5%之敏感度比率為向內部主要管理人員匯報外匯風險所採用比率，乃管理層對匯率可能出現之合理波動之評估。敏感度分析包括以外幣列值之尚未償還貨幣項目，並於期終就5%匯率變動對換算金額作出調整。敏感度分析包括以放貸人或借貸人貨幣以外幣列值之本集團海外業務之往來賬。下表所示正數代表相關附屬公司之功能貨幣兌相關貨幣升值5%時之期內溢利增加(或虧損減少)。倘相關集團實體之功能貨幣兌相關貨幣貶值5%時，溢利或虧損將受同等幅度之相反影響。

	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
期內／年內溢利(虧損)		
美元	1,183	1,291 ⁽ⁱ⁾
港元	(525)	(1,493) ⁽ⁱⁱ⁾

(i) 此數額主要由於期終尚未償還之美元借貸面對風險所致。

(ii) 此數額主要由於期終尚未償還之港元銀行結餘及臨時付款面對風險所致。

由於港元銀行結餘減少，本集團於本期間對外匯之敏感度有所上升。管理層認為，由於期終之風險承擔未能反映期內所面對之風險，敏感度分析並不代表固有外匯風險。

信貸風險管理

於二零零八年十二月三十一日，本集團就對手方未能履行責任而導致本集團蒙受財務損失所面對最大信貸風險作出之撥備，為綜合資產負債表所載列各項已確認金融資產之賬面值。

為將信貸風險減至最低，管理層委派一組人員專責釐定信貸額、批核信貸及其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各結算日審視各項獨立貿易債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大大減低。

由於對手方為獲國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

有關應收一間共同控制實體之股息(50,935,000港元)、應收關連公司款項(396,571,000港元)及聯營公司款項(174,983,000港元)之風險有限，因為本公司董事認為該等結餘可全數收回。

除流動資金、應收一間共同控制實體之股息以及應收關連公司及聯營公司款項之信貸集中風險外，由於應收賬為數67,322,000港元之99%(二零零八年六月三十日:99%)均為應收天津城西供熱有限公司之款項，故本集團面對信貸集中風險。

綜合財務報表附註

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



39. 金融工具(續)

39b. 金融風險管理及政策(續)

流動資金風險管理

於管理流動資金風險時，本集團監控及維持現金及現金等價物於管理層視為足以應付本集團營運及減輕現金流量波動影響之水平。本集團倚賴借貸作為流動資金之主要來源。

流動資金表

下表詳述本集團金融負債之剩餘合約到期情況。就非衍生金融負債，該表反映根據本集團可能須付款最早日期分析之金融負債未貼現現金流量。表中包括利息及本金現金流量。

	實際利率 %	於要求時償還					於二零零八年十二月三十一日	
		少於3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	之總賬面值 千港元	
二零零八年 十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項	不適用	—	60,194	—	—	—	60,194	60,194
應付關連公司款項	不適用	30,026	—	—	—	—	30,026	30,026
應付聯營公司款項	不適用	55,301	—	—	—	—	55,301	55,301
來自一名董事之貸款	不適用	20,230	—	—	—	—	20,230	20,230
一間關連公司之貸款	8.00%	—	30,832	111,174	133,173	144,765	419,944	360,815
借貸	5.95%至8.32%	—	5,237	80,005	9,102	31,535	125,879	112,899
融資租賃承擔	7.75%	—	11	34	45	60	150	137
			105,557	96,274	191,213	176,360	711,724	639,602

	實際利率 %	於要求時償還					於二零零八年六月三十日	
		少於3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至2年 千港元	2年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	之總賬面值 千港元	
二零零八年六月三十日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項	不適用	—	61,764	—	—	—	61,764	61,764
應付關連公司款項	不適用	45,151	—	—	—	—	45,151	45,151
應付聯營公司款項	不適用	15,325	—	—	—	—	15,325	15,325
來自一間關連公司之貸款	8%	—	96,983	15,610	261,855	—	374,448	344,286
借貸	7.20%至8.36%	—	2,345	19,194	10,248	30,206	61,993	53,990
融資租賃承擔	7.75%	—	11	34	45	82	172	155
			60,476	161,103	34,838	272,148	558,853	520,671

綜合財務報表附註

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



39. 金融工具(續)

39c. 公平值

金融資產及金融負債之公平值按獲普遍採納之定價模式，使用觀察所得現行市場交易價格根據貼現現金流量分析釐定。

董事認為，以攤銷成本於財務報表列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

40. 收購附屬公司

本集團收購以下附屬公司，詳情如下：

截至二零零八年六月三十日止年度

- (i) 於二零零八年六月三十日，本集團完成收購於中國成立之天津市供熱發展有限公司(「天津供熱」)及其附屬公司(統稱「天津供熱集團」)49%權益，總現金代價為300,000,000港元，另加附帶開支9,177,000港元。天津供熱集團主要從事熱能供應及提供相關服務。

於同日，本集團與持有天津供熱集團5%權益之股東簽立託管協議。根據託管協議之條款，該名持有5%權益之股東將授予本集團權利行使作為該5%股本權益股東之所有權力，包括根據天津供熱集團組織章程細則股東擁有之一切權利及權力(收取股息及其他款項之權利除外)(「託管協議」)。

完成收購及簽立託管協議後，本集團有權委任天津供熱集團董事會九名董事當中六名。因此，本集團已取得天津供熱集團控制權，故收購已按購買會計法入賬。

根據股東協議，天津供熱集團之其中一名股東天津市津熱供熱集團有限公司(「津熱集團」)向本集團保證，其將向其他天津供熱股東保證：(i)按天津供熱之經審核綜合財務報表所反映，天津供熱股東於截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔天津供熱之除稅後純利(「二零零七年純利」)將不少於人民幣40,000,000元；及(ii)按天津供熱之經審核綜合財務報表所反映，天津供熱股東於截至二零零八年十二月三十一日止年度應佔天津供熱除稅後純利(「二零零八年純利」)將不少於人民幣52,000,000元。倘二零零七年純利及二零零八年純利分別少於人民幣40,000,000元及人民幣52,000,000元，津熱集團須於獲得有關經審核綜合財務報表之日起計五個營業日內，按其他天津供熱股東各自於天津供熱之股權比例，向彼等支付相當於有關差額之款項。

綜合財務報表附註

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



40. 收購附屬公司(續)

截至二零零八年六月三十日止年度(續)

有關收購天津供熱集團所購入資產淨值之詳情概述如下：

	被收購方於 合併前之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
所購入資產淨值			
物業、廠房及設備	651,321	(167,963)	483,358
預付租賃款項	—	42,177	42,177
無形資產	—	387,465	387,465
於聯營公司之投資	980	—	980
可供出售金融資產	4,461	—	4,461
存貨	398	—	398
應收賬款、其他應收款項及預付款項	76,019	—	76,019
應收聯營公司款項	115,471	—	115,471
應收關連公司款項	402,826	—	402,826
銀行結餘及現金	15,334	—	15,334
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(51,575)	—	(51,575)
預收款項	(71,784)	—	(71,784)
應付關連公司款項	(388,765)	—	(388,765)
應付聯營公司款項	(15,325)	—	(15,325)
遞延收入	(430,571)	398,154	(32,417)
應付稅項	(21,850)	—	(21,850)
借貸	(41,260)	4,207	(37,053)
遞延稅項負債	(5,000)	(66,472)	(71,472)
	240,680	597,568	838,248
少數股東權益			(558,506)
收購附屬公司產生之商譽			29,435
			309,177
以下列方式支付：			
已付現金代價			(309,177)
			—
收購產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			(309,177)
所購入銀行結餘及現金			15,334
			(293,843)

綜合財務報表附註

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



40. 收購附屬公司(續)

A. 業務合併(續)

截至二零零八年六月三十日止年度(續)

收購天津供熱集團權益所產生商譽金額乃本集團透過參與管理天津供熱集團使投資價值增加之數額所致。透過有關合作，通報及監管系統得以強化，並為發展計劃及增長動力提供更佳平台。本集團管理層之新觀點，亦有助激發天津供熱管理團隊之新概念及意念，從而使業務效率得以提升及帶來更佳之價值。此外，透過本集團於有關業務之聯繫，本集團與天津供熱集團現有業務締造協同效益，價值亦因而提升。

物業、廠房及設備於二零零八年六月三十日之公平值乃根據西門之估值釐定。有關公平值乃經參考類似廠房及設備之市價後釐定，惟特別用途資產除外，其公平值採用收入或折舊重置成本法釐定。

預付租賃款項於二零零八年六月三十日之公平值乃根據西門之估值釐定。有關公平值採用市場租金法，假設獨立土地擁有人於專營期內將一幅類似土地租予天津供熱集團而釐定。

無形資產於二零零八年六月三十日之公平值乃根據西門之估值釐定。有關公平值乃透過現金流貼現法及多期間超額盈利法釐定。

假設收購已於二零零七年七月一日完成，本集團年內之收益總額將為205,544,000港元。備考財務資料僅供說明，並不表示假設收購已於二零零七年七月一日完成，本集團可實際取得之收入及營運業績會達該金額，亦不擬用作未來業績預測。

41. 經營租賃

作為承租人

期內就租賃樓宇根據經營租賃已付之最低租金約為1,314,000港元(二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日：3,425,000港元)。

於結算日，本集團就租賃樓宇根據不可撤銷經營租賃之未來最低租金承擔到期情況如下：

	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
一年內	3,540	2,480
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,995	1,221
	5,535	3,701

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租期主要商定為平均一至兩年，而租金於租期內固定。

綜合財務報表附註

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



41. 經營租賃(續)

作為出租人

期內所賺取物業租金收入為2,230,000港元(二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日:4,157,000港元)。有關物業預期可按持續經營基準產生5.2%(二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日:3.9%)之租金回報。

於結算日,本集團與租戶訂立下列未來最低租金:

	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
一年內	3,045	2,429
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	3,946	4,914
	6,991	7,343

42. 資本承擔

	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
有關收購物業、廠房及設備之已定約 但未於綜合財務報表撥備之資本開支	171,390	112,463

43. 股份付款交易

權益結算購股權計劃

本公司之購股權計劃(「計劃」)乃根據於二零零二年四月十七日通過之決議案採納,主要目的為獎勵董事及合資格僱員,計劃將於二零一二年四月十七日屆滿。根據計劃,本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權,以認購本公司股份。

根據計劃,所有已根據計劃授出但尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份總數,不得超過本公司不時已發行股本之10%。一名參與者可能獲授之購股權所涉及之股份最高數目,加上計劃下已發行及可予發行之股份總數,不得超過計劃下不時之已發行及可予發行股份總數25%。授出購股權之建議,可於建議日期起計28日內向本公司交回已簽署之接納書連同代價1.00港元予以接納。獲授購股權之行使期由董事釐定。所獲授購股權所涉及股份之認購價由本公司董事釐定,惟於任何情況下須為以下各項之最高者:(i)本公司股份於授出日期在聯交所日報表所報收市價;(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所日報表所報平均收市價;及(iii)本公司股份面值。

於二零零八年十二月三十一日,本公司根據計劃已授出但仍然尚未獲行使之購股權所涉及本公司股份數目為294,600,000股(二零零八年六月三十日:294,600,000股),相當於該日本公司已發行股份之4.14%(二零零八年六月三十日:4.14%)。

綜合財務報表附註

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



43. 股份付款交易(續)

權益結算購股權計劃(續)

於截至二零零八年十二月三十一日止期間，並無任何購股權根據計劃授出或獲行使。

下表披露董事及僱員所持本公司購股權及其於期內之變動詳情。

承授人	授出日期	於二零零七年		於二零零八年		董事委任 (辭任)	於二零零八年		每股行使價 (可作反 攤薄調整) 港元	購股權授出 日期前每股 收市價 港元
		七月一日 尚未行使 千份	期內授出 千份	六月三十日及 七月一日 尚未行使 千份	十二月三十日 尚未行使 千份		行使期			
本公司董事	二零零七年八月二十二日 (附註a)	-	43,720	43,720	(43,720)	-	二零零八年二月二十二日至 二零一一年八月二十一日	0.205	0.20	
	二零零七年八月二十二日 (附註b)	-	87,440	87,440	-	87,440	二零一零年八月二十二日至 二零一一年八月二十一日	0.205	0.20	
	二零零八年四月二十二日 (附註c)	-	56,000	56,000	10,000	66,000	二零零八年四月二十二日至 二零一二年四月十六日	0.165	0.17	
		-	187,160	187,160	(33,720)	153,440				
本集團 其他僱員	二零零七年八月二十二日 (附註a)	-	-	-	43,720	43,720	二零零八年二月二十二日至 二零一一年八月二十一日	0.205	0.20	
	二零零七年八月二十二日 (附註b)	-	87,440	87,440	-	87,440	二零一零年八月二十二日至 二零一一年八月二十一日	0.205	0.20	
	二零零八年四月二十二日 (附註c)	-	20,000	20,000	(10,000)	10,000	二零零八年四月二十二日至 二零一二年四月十六日	0.165	0.17	
		-	107,440	107,440	33,720	141,160				
		-	294,600	294,600	-	294,600				
可於期終行使						119,720				
加權平均 行使價(港元)		不適用	0.20	0.20	不適用	0.20				

附註：

- 有關權益來自本公司董事於二零零七年八月二十二日接納之43,720,000份購股權，賦予相關董事及僱員權利按行使價每股0.205港元認購本公司股份。該等購股權於二零零八年二月二十二日全數或部分歸屬及可予行使，並將於二零一一年八月二十一日屆滿。所授出購股權之估計公平值為3,637,000港元，當中全數已於截至二零零八年六月三十日止年度之綜合收益表扣除。該董事於二零零八年十一月二十五日辭任董事，並成為本集團僱員。
- 有關權益來自本公司董事所接納之87,440,000份購股權及本集團僱員所接納之87,440,000份購股權，賦予相關董事及僱員權利按行使價每股0.205港元認購本公司股份。該等購股權於二零一零年八月二十二日全數或部分歸屬及可予行使，並將於二零一一年八月二十一日屆滿。所授出購股權之估計公平值為14,549,000港元，當中2,425,000港元(二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日：4,042,000港元)已於年內在綜合收益表扣除。
- 有關權益來自本公司一名董事所接納之56,000,000份購股權及本集團僱員所接納之20,000,000份購股權，賦予相關董事及僱員權利按行使價每股0.165港元認購本公司股份。該等購股權於二零零八年四月二十二日全數或部分歸屬及可予行使，並將於二零一二年四月十六日屆滿。所授出購股權之估計公平值為5,363,000港元，當中全數已於截至二零零八年六月三十日止年度之綜合收益表扣除。本集團一名持有10,000,000份購股權之僱員於期內獲委任為本公司董事。

綜合財務報表附註

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



43. 股份付款交易(續)

權益結算購股權計劃(續)

該等公平值使用二項模式計算。輸入模式之數據如下：

	二零零七年 八月二十二日	二零零七年 八月二十二日	二零零八年 四月二十二日
建議日期之股份收市價	0.205港元	0.205港元	0.165港元
行使價	0.205港元	0.205港元	0.165港元
預期波幅	45.74%	45.74%	52.98%
無風險利率	4.06%	4.06%	2.06%
預期股息率	0%	0%	0%
沒收率	0%	0%	0%

預期波幅使用本公司股價於過去四年之歷史波幅釐定。模式使用之次優行使系數乃根據管理層就不可轉換、行使限制及行為考慮之影響所作之最佳估計釐定。

本集團於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就本公司授出之購股權確認開支總額2,425,000港元(二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日：13,042,000港元)。

44. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產由託管人管理之基金持有，與本集團之資產分開。本公司按相關薪金成本之5%向計劃供款，僱員亦作出等額之供款。

從綜合收益表扣除由強積金計劃產生之退休福利計劃供款指本集團按計劃規則所訂明比率向基金已付或應付之供款。

本集團中國附屬公司之僱員為中國政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。有關附屬公司須向退休福利計劃作出相等於薪金成本某個指定百分比之供款，作為福利資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據計劃作出指定供款。

於綜合收益表扣除之總成本約582,000港元(二零零八年六月三十日：434,000港元)為本集團於期內年內應向該等計劃支付之供款。

綜合財務報表附註

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



45. 關連人士交易

期內，本集團曾訂立以下關連人士交易：

	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
向一名聯繫人士購買煤炭	17,234	—
來自一家集團實體之一名少數股東之利息收入	(11,685)	—
付予一家集團實體之一名少數股東之利息開支	13,139	—

於結算日與關連人士結餘之詳情載於資產負債表及附註23、27、28、31及34。

此外，於二零零八年十二月三十一日，一家集團實體之一名少數股東就本集團取得銀行借貸免費提供最高金額約為22,472,000港元(二零零八年六月三十日：22,472,000港元)之資產抵押。

主要管理人員之補償

董事及其他主要管理層成員期內／年內之酬金如下：

	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
短期福利	3,698	5,897
退休福利	87	91
股份付款	1,212	9,609
	4,997	15,597

綜合財務報表附註

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



46. 本公司主要附屬公司之資料

本公司於二零零八年十二月三十一日及二零零八年六月三十日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	法定業務形式	註冊成立 或註冊/經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本公司所持 註冊資本之百分比		本公司所持投票權比例		主要業務		
				直接		間接				
				二零零八年 十二月 %	二零零八年 六月 %	二零零八年 十二月 %	二零零八年 六月 %		二零零八年 十二月 %	二零零八年 六月 %
得展國際有限公司	註冊成立	香港/澳門	1港元	100	100	-	-	100	100	物業投資
Burlingame (Chinese) Investment Limited	註冊成立	香港/中國	10,000港元	-	-	100	100	100	100	投資控股
北京博雅宏遠 物業有限公司	外商獨資企業	中國	人民幣 20,000,000元	-	-	100	100	100	100	物業投資
External Fame Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	1美元	-	-	100	100	100	100	投資控股
奧美高資源有限公司	註冊成立	英屬維爾京 群島/中國	1美元	-	-	100	100	100	100	物業投資
天津市供熱 發展有限公司	中外合資企業	中國	人民幣 50,000,000元	-	-	49	-	67	-	於中國天津 供應熱能
天津市寶勝熱能 投資有限公司	有限責任公司	中國	人民幣 20,000,000元	-	-	26.95	-	55	-	於中國天津 供應熱能
天津市梅江 供熱有限公司	有限責任公司	中國	人民幣 66,000,000元	-	-	25.97	-	53	-	於中國天津 供應熱能

附註：天津市供熱發展有限公司(「天津供熱」)入賬列作本集團附屬公司，原因是透過簽立委託協議及持有可自二零零八年六月三十日起首三年收購註冊資本5%之認購權，本集團擁有天津供熱董事會及營運之控制權。透過委託協議及授出行使作為持有5%股權之股東所有權力之權利，本集團獲賦予額外權利委任天津供熱董事會一名董事。連同本集團作為持有49%股權之股東所擁有委任天津供熱董事會董事之原有權利，本集團有權委任天津供熱董事會九名董事當中六名。

上表僅包括董事認為主要影響本集團本年度業績或構成本集團資產淨值重大部分之附屬公司。董事認為列出所有附屬公司之詳情會導致資料內容過於冗長。

於期終或期內任何時間，概無任何附屬公司有未償還債務資本。

47. 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。

財務摘要



業績

	截至六月三十日止年度				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 千港元
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	
收益	122,067	16,537	13,050	4,157	83,300
除稅前(虧損)溢利	(54,706)	(5,317)	(10,063)	(79,332)	17,823
所得稅開支	—	(42)	(1,898)	(14)	(11,769)
年內/期內(虧損)溢利	(54,706)	(5,359)	(11,961)	(79,346)	6,054

資產及負債

	於六月三十日				於二零零八年 十二月三十一日 千港元
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	
資產及負債					
總資產	479,697	581,667	375,344	1,899,340	2,048,173
總負債	203,053	320,721	25,090	721,794	862,194
	276,644	260,946	350,254	1,177,546	1,185,979
本公司權益持有人應佔權益	264,284	260,946	350,254	619,040	605,664
少數股東權益	12,360	—	—	558,506	580,315
	276,644	260,946	350,254	1,177,546	1,185,979

主要投資物業概覽



本集團於二零零八年十二月三十一日所持有之主要投資物業之資料如下：

地點	實際持有百分比	類型	租期
北京東城區燈市口大街33號 地下二層及三層車庫	100	商業	中期租賃
北京東城區燈市口大街33號 302、303A、309AB、320、322AB、 323AB、325、408B、525、620、621、 622、623B、820、919B、920、921A、 922A、926AB、1006、1008B、1015、 1020、1021AB、1022AB、1023B、1025、 1026AB、1027、1108、1110A、1110B、 1120、1122AB、1125室	100	商業	中期租賃