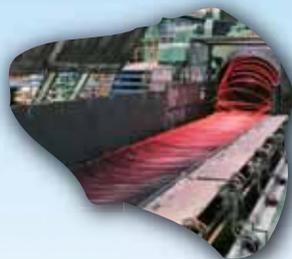




KAI YUAN HOLDINGS LIMITED
開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1215)

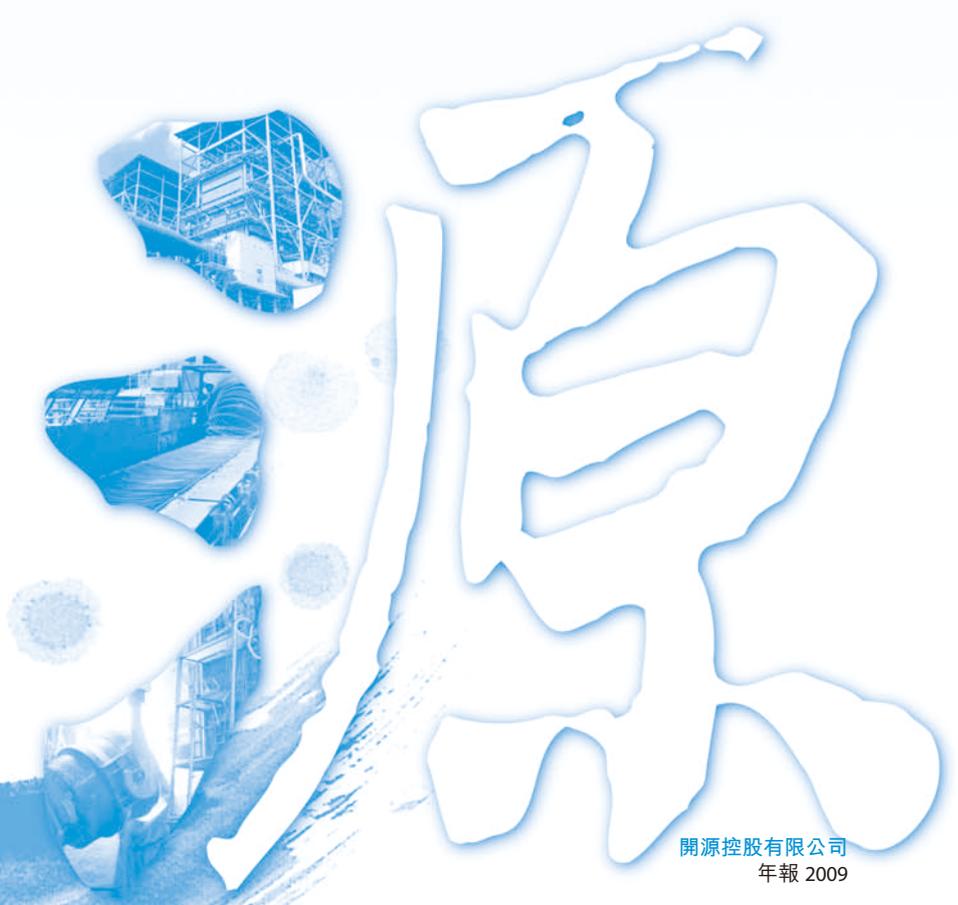


開源

年報 2009

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
- 9-17 企業管治報告書
- 18-22 董事會報告書
- 23 獨立核數師報告書
- 24 綜合收益表
- 25 綜合全面收益表
- 26-27 綜合財務狀況報表
- 28 綜合權益變動表
- 29-30 綜合現金流量表
- 31 財務狀況報表
- 32-98 財務報表附註
- 99 投資物業詳情
- 100 財務概覽



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

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)

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 Fulcrum 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
灣仔告士打道178號
華懋世紀廣場28樓

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期18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」)連同其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績。

二零零九年對開源來說可謂意義重大。於二零零九年五月二十九日，本公司完成收購三間以「日照鋼鐵」品牌從事鋼鐵及鋼鐵產品製造業務之企業之部份權益。是項收購不單大幅加強本公司之資產基礎及即時開始為本公司帶來溢利，同時亦透過該等企業與山東鋼鐵集團有限公司進行重組，將為本集團帶來參與日照鋼鐵精品基地之寶貴機會，日照鋼鐵精品基地將成為中國其中一個最大及最先進之鋼鐵生產設施。與此同時，本集團之供熱及物業投資業務繼續為本集團提供收益來源。

務求提供最佳回報，開源亦將繼續於中國各地物色具有龐大增長潛力之商機。焦點將側重於可與目前本集團業務組合中最重要之分部，即鋼鐵製造及買賣投資業務產生協同效應之業務。本集團業務包含國家經濟增長中重要而不可或缺之環節，隨著中國經濟持續發展，定當能夠繼續受惠於有關增長，為全體股東提供可觀回報。

本人亦謹藉此機會感謝董事會全體成員、管理層及員工之不懈貢獻。

主席

胡翼時

二零一零年四月一日



管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團之溢利由截至二零零八年十二月三十一日止六個月(「二零零八年六個月期間」)之約6,000,000港元大幅增加至約1,744,200,000港元。溢利上升主要歸因於i)於二零零九年五月二十九日完成收購譽進發展有限公司(「譽進」)後，分佔本集團旗下從事鋼鐵及鋼鐵產品製造業務之聯營公司溢利約567,100,000港元；及ii)產生自超出收購譽進成本之入帳額約1,626,300,000港元。收購譽進之詳情載於日期為二零零九年四月二十七日之通函及日期為二零零九年一月十五日及二零零九年六月十一日之公告。扣除少數股東權益後，本公司擁有人應佔本年度溢利為1,857,800,000港元，即每股基本盈利為0.22港元，而二零零八年六個月期間則錄得虧損約15,800,000港元。

本年度之營業額約為200,800,000港元(先前六個月期間：83,300,000港元)。每月平均營業額上升主要由於本集團熱能供應業務之營業額增加。

本集團期內業務分部回顧如下：

鋼鐵製造及買賣投資

本集團於二零零九年五月二十九日完成收購譽進(「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(「日照控股」)之非全資附屬公司，包括：1)日照鋼鐵有限公司(「日照鋼鐵」)(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；2)日照型钢有限公司(「日照型钢」)(30%權益)，主要業務為製造及銷售棒材、型钢及相關產品；及3)日照鋼鐵軋鋼有限公司(「日照軋鋼」)(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。

本集團已透過收購事項大大鞏固業績及資產基礎。由於該等企業於二零零九年五月二十九日完成收購事項後開始對本集團之業績作出貢獻，故本年度錄得於聯營公司之投資收入為567,100,000港元。此外，超出收購譽進成本之入帳額為本集團於本年度進一步帶來溢利貢獻約1,626,300,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，日照鋼鐵、日照型钢及日照軋鋼之計劃產能分別約每年12,600,000噸、1,500,000噸及10,000,000噸。年內市場對該等企業之產品需求強勁，本年度之產量分別約達12,300,000噸、1,300,000噸及10,500,000噸。鑑於該等企業位處沿海地區，配合現代化專業管理，在控制存貨量及保持利潤率方面名列前茅。隨著鋼鐵市場及鋼價已從二零零八年底之欠佳狀況回穩，並於本年度開始呈復蘇跡象，該等企業於本年度能發揮彼等之優勢及繼續帶來穩健溢利。

於二零零九年九月六日，(i)該等企業連同日照控股及由日照控股控制之其他兩家公司(統稱「甲方公司」)與(ii)山東鋼鐵集團有限公司(「乙方」)訂立資產重組及合作協議(「協議」)。甲方公司與乙方共同投資於一家名為山東鋼鐵集團日照有限公司之新合資企業(「新合資企業」)，其將分別由甲方公司及乙方擁有33%及67%權益。新合資企業將興建及經營日照鋼鐵精品基地，其為座落於日照市沿海地區之鋼鐵生產基地，計劃產能每年超過20,000,000噸。該基地採用新一代製造、節能及環保科技及技術，現時由甲方公司運作之設施將構成該基地其中一部分。甲方公司將向新合資企業轉讓彼等之全部固定資產及土地，以及有關銀行貸款及其他合法產生之金額確定債務，藉此向新合資企業的註冊資本注資；乙方則以現金按其股權比例注資註冊資本。協議所述交易之過程現正進行中，而上述交易尚未完成。有關協議之其他詳情，可參閱本公司所刊發日期為二零零九年九月七日之公告。



管理層討論及分析

熱能供應

本集團於天津從事熱能供應之附屬公司(「天津供熱」)經營三個供熱項目，即梅江項目、金廈新都項目及西青南河項目，所有項目均位於天津市西南邊陲地區。天津供熱於二零零九／二零一零年供熱季節(由十一月中至三月中)之總供熱樓面面積約為5,100,000平方米，較二零零八／二零零九年供熱季節(4,600,000平方米)增加9.5%。有關增長主要受到天津市西南地區持續發展住宅項目帶動。

於本年度，本集團熱能供應業務產生營業額約196,200,000港元及分部虧損約292,500,000港元，而二零零八年六個月期間之營業額及分部溢利則分別約為81,100,000港元及約32,600,000港元。收益增加之原因為自二零零八／二零零九年供熱季節起，住宅及非住宅之供熱費用分別由每平方米人民幣20元及人民幣26元增至人民幣25元及人民幣36元，以及上述供熱樓面面積增加導致確認之供熱收益及接駁配套費增加。分部虧損主要由於無形資產及若干陳舊廠房及設備以及商譽之減值撥備合共約318,700,000港元所致。如撇除減值撥備，分部之溢利約為26,200,000港元。

物業投資

於本年度，本集團商用物業之營業額約為4,600,000港元，二零零八年六個月期間則約為2,200,000港元。由於停車場設施表現穩健，儘管本集團北京辦公室之出租率稍低，每月平均營業額仍維持於穩定水平。本分部於本年度錄得分部虧損約6,900,000港元，而二零零八年六個月期間之分部虧損則約為6,300,000港元。本年度之分部虧損主要由於有關物業之公平值虧損所致。受經濟氣候影響，本集團位於東城區王府井燈市口大街33號之35個甲級商用辦公室之出租率於二零零九年十二月三十一日減少至89%(二零零八年十二月三十一日：94%)。然而，由於若干租務協議已重續，加上兩層地庫停車場之表現於本年度有所改善，北京物業之營業額得以維持穩定。

於上海，鑑於直達人民廣場地鐵站之通道最近進行翻新，前往此佔地10,000平方米之地下購物商場更為便利，加上本集團致力改善該商場之營運，上海地下商城有限公司(「地下商城」)之收益有所提升，於本年度約達57,000,000港元(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：約24,800,000港元)。於本年度，主要由於若干應收款項之減值撥備，本集團應佔地下商城虧損約2,600,000港元。

前景

鋼鐵製造及買賣投資

鋼鐵為國家發展之必需品，特別是對經濟急速發展之中國而言。在國家不斷改革此項非常重要之產業之時，該等企業等位居前列且具生產效益之鋼鐵製造公司均處於有利位置，在國家經濟突飛猛進下直接受惠。此外，如上文業務回顧所述，透過與山東鋼鐵集團有限公司的重組，本集團將有機會參與大型先進之日照鋼鐵精品基地。日照鋼鐵精品基地將於未來數年內落成，屆時將成為中國其中一個最大及最先進之鋼鐵生產設施。在興建工程進行期間，該等企業之現有業務將繼續為本集團帶來溢利貢獻。由於該等企業在盈利上往績驕人，本集團有信心，該等企業將於未來數年繼續帶來強勁溢利貢獻及進一步提升本集團之價值及業績。

熱能供應

天津供熱旗下項目覆蓋之供熱面積最多逾21,000,000平方米，分布天津市繁華地區之策略性地點。當天津市之城市發展由已趨飽和之市中心區擴散至天津供熱旗下項目所在鄰近地區時，天津供熱便可囊括可能產生之供熱費用及接駁配套費收入。因此，預期天津供熱將繼續帶來穩定收益。然而，由於熱能供應商無法自訂價格，而經營成本則可能跟隨通脹上升，故供熱行業之經營環境日後可能面對重重挑戰。

物業投資

中國物業市場近月行情持續看漲。鑑於中國房地產市場及整體經濟發展蓬勃，本集團有信心於北京及上海持有之物業投資將繼續為本集團提供穩定租金回報。然而，本集團將不時審閱其於非核心物業投資組合之資產組合，旨在把握市場機遇並帶來最佳回報。



管理層討論及分析

未來展望

收購譽進後，鋼鐵製造及買賣投資分部佔本集團資產及業績之最大部分。由於國家持續急速發展，本集團深信中國鋼鐵業將繼續蓬勃。因此，本集團將於相關業務物色商機，務求提升其業務組合中的協同效益，並為所有權益持有人達致最高價值。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團的資產總值約為4,846,700,000港元，較二零零八年十二月三十一日之2,067,800,000港元大幅增加134.4%。資產總值上升，主要由於在二零零九年五月完成收購譽進。由於收購譽進以發行本公司股份作為代價，故本集團之資產淨值亦較二零零八年十二月三十一日約1,130,400,000港元大幅增至3,607,000,000港元，增幅為219.1%。於本年度本集團進行了以下集資活動：i)向賣方發行2,000,000,000股本公司股份(「股份」)作為收購譽進之代價；ii)根據日期為二零零八年五月二十六日並於二零零八年七月三日舉行之股東特別大會上批准之認購協議，於二零零九年七月二日發行本金額為265,500,000港元之可換股票據(其中本金額35,400,000港元之可換股票據已於二零零九年八月七日兌換成200,000,000股股份)；及iii)根據本集團購股權計劃發行109,720,000股股份。於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款合共約為305,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：38,600,000港元)，增幅為692.5%。於本年度，流動資產增加47.3%至約1,132,600,000港元(二零零八年十二月三十一日：769,100,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，本集團之尚未償還銀行及其他借貸約為90,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：112,900,000港元)，其中約64,500,000港元於一年內到期償還。於二零零九年十二月三十一日，流動資產淨值約為304,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：205,700,000港元)，增幅為47.8%。鑑於本集團大幅增加資產及大幅削減借貸，其於二零零九年十二月三十一日之資產負債比率(總借貸／資產總值)已顯著改善至4.0%，而於二零零八年十二月三十一日則為23.9%。

收購及出售

於二零零九年五月二十九日，本公司透過向賣方發行2,000,000,000股股份作為代價，完成收購譽進發展有限公司。此項收購詳情於「業務回顧及前景」一節提述。除上述者外，年內並無重大收購或出售。

外匯風險

本集團之投資項目均位於中國。有關該等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，由於本集團總部之營運支出以港元產生，外匯風險或會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，本集團有小部分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，故本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度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

年內本集團或然負債之詳情載於經審核財務報表附註45。

本集團資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團獲授的銀行借貸以總額約700,000港元之存款(二零零八年十二月三十一日：6,500,000港元)及公平值為63,200,000港元(二零零八年十二月三十一日：73,500,000港元)之投資物業作抵押。

僱員及酬金

於二零零九年十二月三十一日，本集團約有208名僱員(二零零八年十二月三十一日：246名)。除基本薪酬外，本集團亦提供其他僱員福利，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，34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。胡先生早前曾出任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，42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，繼而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。

葉先生為於百慕達註冊成立之公司盛源控股有限公司(其股份於聯交所主板上市)之執行董事兼行政總裁。葉先生為睿哲資本策略有限公司之創辦人兼董事。葉先生曾為意馬國際控股有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市)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。彼持有萊斯特大學頒授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，40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。鄺女士負責本集團整體財務及行政管理之職能，以及企業管治之執行工作。鄺女士持有加拿大Simon Fraser University頒授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，66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並曾經擔任上海華傑仁愛基金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，44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，薛先生亦為日照銀行(前稱日照市商業銀行)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，52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，49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份取得英國倫敦大學法律學士學位，現為香港律師會會員。高先生為高明東律師行之主管律師，擁有逾十八年香港執業律師經驗。彼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、律師紀律審裁組、香港會計師公會紀律小組A及香港律師會之僱傭法律委員會之成員。高先生獲委任為建築物條例項下的上訴審裁團之上訴審裁小組主席，現時亦為潮州會館中學校董。

除於本公司擔任董事職務外，高先生現時也是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的獨立非執行董事，各公司股份均在聯交所主板上市。高先生曾出任中國管業集團有限公司的獨立非執行董事以及駿新能源集團有限公司的非執行董事，各公司股份均在聯交所主板上市。

吳志彬先生

吳志彬先生，52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，並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。彼等竭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」)規定之企業管治程序。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守企業管治守則，惟於下列方面有所偏離：

- A4.1 非執行董事並無具體委任年期。然而，彼等須根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會輪席告退及重選連任。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。

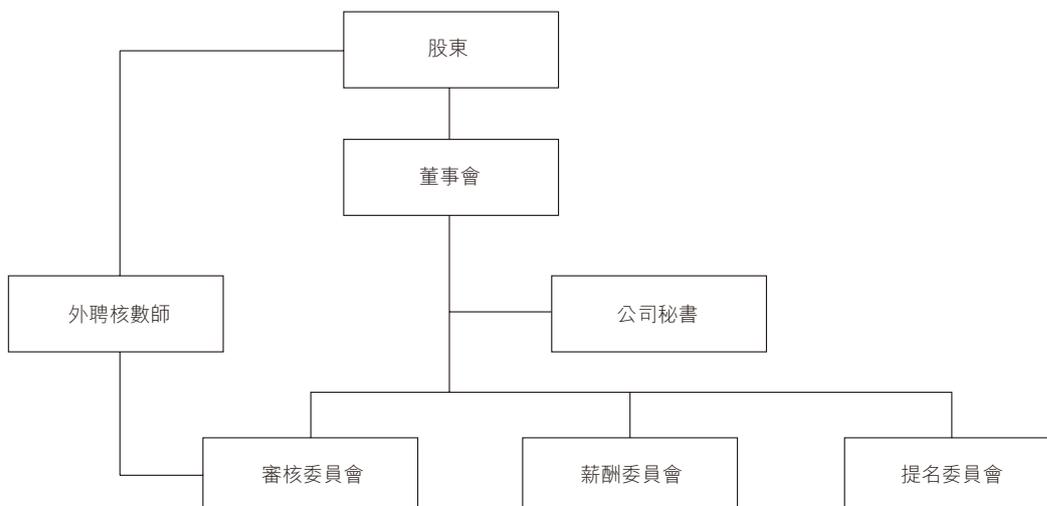
本公司之主要企業管治原則及常規概述如下：

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《上市發行人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。

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：





企業管治報告書

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。

於年內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

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)

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、檢討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展開的法律訴訟提供保障。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事會已：

- 1 檢討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十二月三十一日止年度之全年業績及本集團截至二零零九年六月三十日止期間之中期業績；
- 3 考慮就截至二零零八年十二月三十一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 批准將核數師由德勤·關黃陳方會計師行更換為安永會計師事務所及商討核數師年度審核的酬金；
- 6 檢討更改會計準則及原則的影響；
- 7 議決委任一名非執行董事；



- 8 批核更改銀行簽署人；
- 9 建議發行及購回本公司股份的一般授權；
- 10 批准發行及兌換可換股票據；
- 11 批准根據購股權計劃授出及行使購股權；
- 12 批准就香港註冊辦事處訂立租賃協議；
- 13 批准更改香港主要營業地點；
- 14 審閱及批准下文所載各項非常重大收購及須予披露交易

公告日期	交易性質	概述
二零零九年一月五日及 二零零九年六月十一日	非常重大收購	譽進全部股本權益之 非常重大收購
二零零九年十二月十五日	須予披露交易	更改核數師

(C) 會議記錄

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內曾舉行十六次董事會會議。

以下為董事會於年內曾舉行的董事會會議出席記錄：

董事會成員	截至二零零九年十二月三十一日止年度 所舉行會議的出席率
胡翼時先生 ⁽ⁱ⁾	13/16
葉嘉衡先生	16/16
鄭慧敏女士	15/16
胡錦星先生 ⁽ⁱ⁾	9/16
薛健先生(於二零零九年一月七日獲委任)	8/16
吳志彬先生	10/16
高明東先生	10/16
譚新榮先生	10/16

附註：

(i) 胡翼時先生為胡錦星先生之兒子。

(D) 獨立非執行董事

截至二零零九年十二月三十一日止年度，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，本公司認為該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貢獻。



企業管治報告書

主席及行政總裁

本公司主席為胡翼時先生，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，並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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度審核委員會的成員：

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、其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，以及外聘核數師擬商討之事項(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

審核委員會於年內曾舉行四次會議，以審閱本集團的中期及末期業績，並特別檢討本集團之內部監控。

以下為審核委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度曾舉行的審核委員會會議出席記錄：

委員會成員	截至二零零九年十二月三十一日止年度所舉行會議的出席率
譚新榮先生	4/4
高明東先生	4/4
吳志彬先生	4/4

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，討論本集團之中期及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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度薪酬委員會的成員：

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，當中包括任何與離職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 考慮業內相若公司支付之薪金水平、各董事貢獻之時間與職責、本集團成員公司之聘用條件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，檢討及批准按表現釐定的薪酬；
- 6 檢討及批准就與離職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 檢討及批准因董事行為失當而遭解僱或罷免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本身薪酬之決定；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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度曾舉行五次會議。以下為薪酬委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度舉行的薪酬委員會會議出席記錄：

委員會成員	截至二零零九年十二月三十一日止年度所舉行會議的出席率
高明東先生	5/5
胡翼時先生	5/5
譚新榮先生	5/5

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，並商討全體員工之獎勵計劃及購股權計劃，以提升士氣。



(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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度提名委員會的成員：

吳志彬先生(主席)
葉嘉衡先生
高明東先生

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。根據其職權範圍，提名委員會須(其中包括)檢討董事會之架構、規模及成員，並在有需要時就變動提供建議、物色合資格成為董事會成員的適合人選、甄選獲提名之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身分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。甄選及建議董事人選之準則包括該人選之經驗、專業知識、誠信、能付出之時間及其他法定或監管規定。

截至二零零九年十二月三十一日止年度曾舉行一次會議。以下為提名委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度舉行的提名委員會會議出席記錄：

委員會成員	截至二零零九年十二月三十一日止年度所舉行會議的出席率
吳志彬先生(主席)	1/1
葉嘉衡先生	1/1
高明東先生	1/1

於會議期間，提名委員會委任薛健先生為本公司之非執行董事。

股東的權利

本公司有責任確保股東權益。為達到此目標，本公司透過股東週年大會或其他股東大會與股東一直保持溝通，並鼓勵彼等積極參與。

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、所提呈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。



企業管治報告書

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：香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場28樓

外聘核數師

外聘核數師之責任乃根據其審核工作之結果，對財務報表發表獨立意見，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。核數師概不會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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)及安永會計師事務所(「安永」)為本集團提供以下服務：

	安永 千港元	德勤 千港元
審核服務	1,825	600
稅務顧問服務	—	12
其他顧問服務	300	100

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。委員會已審閱本集團財務、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業務的資料。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



截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司曾舉行以下股東大會：

日期	地點	會議類型	詳情	會上所進行表決
二零零九年 五月十九日	香港金鐘道88號 太古廣場一座5樓 太古廣場會議中心 Everest廳	股東特別大會	1. 批准透過配發及發行股份收購譽進發展有限公司*	
二零零九年 五月十九日	香港金鐘道88號 太古廣場一座5樓 太古廣場會議中心 Everest廳	股東週年大會	1. 採納經審核財務報表與董事會及核數師報告* 2. 重選董事及授權董事會釐定其酬金* 3. 續聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師及授權董事會釐定其酬金* 4. 批准發行及購回本公司股份之一般授權*	
二零零九年 七月二十二日	香港金鐘道88號 太古廣場一座5樓 太古廣場會議中心 Annapurna廳	股東特別大會	1. 批准股本重組**	

* 決議案獲通過

** 決議案不獲通過

二零一零年財務日程

事件

建議舉行日期

公佈二零零九年全年業績

二零一零年四月一日

股東週年大會

二零一零年五月二十日

公佈中期業績

二零一零年九月中旬



董事會報告書

董事會謹此提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司及本集團之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務詳情載於經審核財務報表附註19。年內，透過收購附屬公司及聯營公司，本集團業務涉及鋼鐵生產及買賣投資。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利，以及本公司及本集團於該日之財政狀況，載於第24至第98頁之經審核財務報表。

董事不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派付股息。

財務資料概覽

本集團過去五個財政年度之已刊發業績及資產、負債及少數股東權益概覽載於第100頁，有關資料乃摘錄自經審核財務報表並作出適當之重列呈報。此概覽並非經審核財務報表之組成部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本公司及本集團於年內之物業、廠房及設備以及投資物業之變動詳情分別載於經審核財務報表附註14及15。本集團投資物業之進一步詳情載於第99頁。

股本、購股權及可換股債券

本公司於年內之股本、購股權及可換股債券之變動詳情載於經審核財務報表附註37、38及35。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達公司細則並無關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、贖回或出售本公司上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於經審核財務報表附註39及綜合權益變動表。

可供分配儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何可供分配儲備。

慈善捐款

年內，本集團並無任何慈善捐款。



董事會報告書

主要客戶及供應商

年內，本集團向五大客戶之銷售佔年內銷售總額40%，當中向最大客戶銷售佔26%。本集團向五大供應商之採購佔年內採購總額89%，而當中包括向最大供應商之採購額為30%。

概無本公司之董事或任何彼等之聯繫人或任何股東(據董事所深知，擁有本公司已發行股本超過5%)於本集團五大客戶擁有任何實益權益。

董事

於年內本公司之董事如下：

執行董事：

胡翼時先生
葉嘉衡先生
鄭慧敏女士

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)

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連任。

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。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層履歷詳情載於年報第7至8頁。

董事服務合約

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。

董事酬金

待股東於股東大會上批准向董事會授出權力後，董事酬金由董事會參考董事之職務、職責以及本集團之表現及業績釐定。

董事之合約權益

年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何對本集團業務屬重要之合約中佔有直接或間接之重大權益。



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及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置之登記冊所載，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而另行知會本公司及聯交所，各董事及行政總裁所持有本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股本、相關股份及可換股票據之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.10港元普通股之好倉

董事姓名	身分	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	4.74%
胡翼時先生	個人	262,540,000	2.78%
葉嘉衡先生	個人	22,000,000	0.23%

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。

本公司購股權之好倉

董事姓名	身分	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
鄺慧敏女士	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
薛健先生	實益擁有人	71,000,000	71,000,000

本公司可換股票據之好倉

董事姓名	身分	可換股票據金額	相關股份數目
胡翼時先生	實益擁有人	230,100,000	1,300,000,000

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。於二零零九年七月二日，本公司按照日期為二零零八年五月二十六日之可換股票據認購協議向本公司董事胡翼時先生發行金額為265,500,000港元之可換股票據。可換股票據以年利率3.5厘計息。持有人擁有選擇權按每股0.177港元之兌換價將可換股票據兌換為本公司每股面值0.10港元之普通股。其後於二零零九年八月七日，本金額為35,400,000港元之可換股票據獲兌換為200,000,000股本公司普通股。於二零零九年十二月三十一日，可換股票據餘額為230,100,000港元。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或可換股票據中，擁有須根據證券及期貨條例第352條記載，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

除上文「董事及行政總裁之股份、相關股份及可換股票據權益及淡倉」一節及下文「購股權計劃」一節所披露者外，年內並無授出權利予任何董事或彼等各自之配偶或年幼子女，以購入本公司股份或債權證而獲取利益，彼等亦無行使該等權利；或本公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與任何安排，以令董事能於任何其他法人團體獲得該等權利。



董事會報告書

購股權計劃

本公司推出購股權計劃(「該計劃」)，旨在向為本集團營運成功作出貢獻之合資格參與人士作出鼓勵及獎賞。該計劃之進一步詳情於經審核財務報表附註38中披露。

重大合約

本公司之董事概無於本年度結束時或年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。

主要股東及其他人士之股份及相關股份權益

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定記錄在本公司權益登記冊內持有本公司已發行股本、購股權及可換股票據5%或以上人士載列如下：

本公司每股面值0.10港元之普通股

股東姓名／名稱	身分	所持普通股數目	佔已發行股本百分比
杜雙華先生 ¹	受控制法團之權益	708,000,000	7.51%
Happy Sino International Limited ¹	實益權益	708,000,000	7.51%
張和義先生	實益權益	1,400,000,000	14.85%
齊世安先生	實益權益	600,000,000	6.36%

¹ 杜雙華先生及張和義先生分別實益擁有Happy Sino International Limited已發行股本85%及15%權益。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，除董事或本公司行政總裁於上文「董事及行政總裁之股份、相關股份及可換股票據權益及淡倉」一節所載權益外，並無任何人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄之權益或淡倉。

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17頁之企業管治報告書。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及就本公司董事所知，於本報告日期，本公司就截至二零零九年十二月三十一日止年度一直維持足夠的公眾持股量。

呈報期間後事項

本集團於呈報期間後之重大事項載於經審核財務報表附註50。



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年內之經審核業績。審核委員會及外聘核數師已審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核業績。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

本公司已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本集團僱員之薪酬政策，並根據市場條款、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

繼德勤·關黃陳方會計師行(「德勤」)於二零零九年十二月十四日辭任後，安永會計師事務所於二零一零年一月二十五日獲委聘為本公司核數師。德勤接替於二零零八年六月六日辭任之國衛會計師事務所出任本公司核數師。

安永會計師事務所將任滿告退，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，以續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

胡翼時

二零一零年四月一日

獨立核數師報告書



致開源控股有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本行已審核列載於第24至98頁開源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之財務報表，此等財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況報表以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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解釋附註。

董事就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而公平地呈列該等財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及公平地呈列財務報表相關之內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當的會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任乃根據本行之審核對該等財務報表發表意見。本行之報告乃根據百慕達一九八一年公司法僅向閣下整體報告。除此以外，本行的報告不可用作其他用途。本行概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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。此等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理保證此等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財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序乃取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致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而公平地呈列財務報表相關之內部控制，以設計在有關情況下屬適當之審核程序，惟並非旨在對公司內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價董事採用之會計政策是否合適及作出之會計估計是否合理，以及評價財務報表之整體呈列方式。

本行相信，本行已獲得充足及適當之審核憑證，以為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為，此等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況，以及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

重申事宜

在本行並無發出保留意見之情況下，本行提請注意財務報表附註21(b)，當中披露貴集團三間聯營公司所訂立重組協議之詳情。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一零年四月一日



綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

	附註	二零零九年 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月期間 千港元
收益	5	200,793	83,300
銷售成本		(126,264)	(44,241)
毛利		74,529	39,059
超出收購成本之入賬額	40	1,626,284	—
其他收入及收益	6	7,640	25,008
其他開支	7	(408,736)	—
投資物業公平值虧損		(10,100)	(6,527)
行政開支		(115,660)	(34,027)
融資成本	8	(18,540)	(2,822)
應佔溢利及虧損：			
一間共同控制實體		(2,640)	(2,935)
聯營公司		567,055	67
除稅前溢利	9	1,719,832	17,823
所得稅抵免／(開支)	11	24,411	(11,769)
年／期內溢利		1,744,243	6,054
以下應佔：			
本公司擁有人		1,857,758	(15,755)
少數股東權益		(113,515)	21,809
		1,744,243	6,054
本公司普通股股東應佔			
每股盈利／(虧損)	13		
基本			
一年／期內溢利／(虧損)		22港仙	(0.22)港仙
攤薄			
一年／期內溢利／(虧損)		21港仙	(0.22)港仙



綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

	附註	二零零九年 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月期間 千港元
年／期內溢利		1,744,243	6,054
應佔聯營公司之其他全面收益		12,239	—
境外業務換算之匯兌差額		3,714	(46)
年／期內其他全面收益／(虧損)， 扣除稅項		15,953	(46)
年／期內全面收益總額		1,760,196	6,008
以下應佔：			
本公司擁有人		1,873,711	(15,801)
少數股東權益		(113,515)	21,809
		1,760,196	6,008



綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日
(根據香港財務報告準則編製)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	577,062	579,180
投資物業	15	91,473	101,573
預付土地租賃款項	16	46,371	49,621
商譽	17	10,757	49,105
無形資產	18	109,717	375,470
於一間共同控制實體之權益	20	120,414	138,265
於聯營公司之權益	21	2,753,197	1,047
可供出售投資	22	5,225	4,461
非流動資產總值		3,714,216	1,298,722
流動資產			
存貨	23	4,390	9,079
應收賬款	24	9,644	67,407
其他應收款項及預付款項	25	18,788	28,639
預付土地租賃款項	16	2,951	2,919
應收聯營公司款項	26、28	450,955	174,983
應收關連公司款項	27	283,865	396,571
應收一間共同控制實體股息	20	56,035	50,935
已抵押銀行存款	29	711	6,500
現金及現金等值物	29	305,219	32,088
流動資產總值		1,132,558	769,121
資產總值		4,846,774	2,067,843
流動負債			
應付賬款	30	35,212	44,337
其他應付款項及應計費用	31	58,449	41,172
應付附屬公司前股東股息	28	416,955	—
預收款項		61,605	48,066
應付聯營公司款項	26	—	30,026
應付關連公司款項	27	53,403	55,301
來自一名董事之貸款	32	—	20,230
遞延收益		—	667
融資租賃承擔		45	45
付息銀行及其他借貸	33	64,465	81,218
來自一間關連公司之貸款	34	101,566	205,664
應付所得稅		36,874	36,659
流動負債總額		828,574	563,385
流動資產淨值		303,984	205,736
總資產減流動負債		4,018,200	1,504,458



綜合財務狀況報表(續)

於二零零九年十二月三十一日
(根據香港財務報告準則編製)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總資產減流動負債		4,018,200	1,504,458
非流動負債			
可換股票據	35	206,630	—
融資租賃承擔		56	92
遞延收益		—	9,147
計息銀行及其他借貸	33	25,578	31,681
來自一間關連公司之貸款	34	—	155,151
遞延稅項負債	36	178,937	177,963
非流動負債總額		411,201	374,034
資產淨值		3,606,999	1,130,424
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	37	942,733	711,761
可換股票據權益部分	35	109,072	—
儲備	39	2,143,949	(106,097)
		3,195,754	605,664
少數股東權益		411,245	524,760
權益總額		3,606,999	1,130,424

代表董事會批准：

董事
胡翼時先生

董事
葉嘉衡先生



綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

附註	本公司擁有人應佔								少數 股東權益	權益總計
	已發行 股本	可換股票據 權益部分	股份溢價*	購股權 儲備*	匯兌儲備*	保留溢利/ (累積虧損)*	其他儲備*	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零八年七月一日	711,761	—	266,208	13,042	46,880	(418,851)	—	619,040	502,951	1,121,991
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	(46)	(15,755)	—	(15,801)	21,809	6,008
股本結算購股權安排	—	—	—	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	524,760	1,130,424
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	3,714	1,857,758	12,239	1,873,711	(113,515)	1,760,196
股本結算購股權安排	—	—	—	10,054	—	—	—	10,054	—	10,054
發行股份	200,000	—	330,000	—	—	—	—	530,000	—	530,000
發行可換股票據	35	125,852	—	—	—	—	—	125,852	—	125,852
兌換可換股票據	35	(16,780)	27,400	—	—	—	—	30,620	—	30,620
行使股本結算購股權	10,972	—	17,176	(8,295)	—	—	—	19,853	—	19,853
於二零零九年十二月三十一日	942,733	109,072	640,784	17,226	50,548	1,423,152	12,239	3,195,754	411,245	3,606,999

* 此等儲備賬構成綜合財務狀況報表內儲備2,143,949,000港元(二零零八年：(106,097,000)港元)。



綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

附註	二零零九年 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月期間 千港元
經營活動所得現金流量		
除稅前溢利	1,719,832	17,823
經作出以下調整：		
融資成本	18,540	2,822
應佔一間共同控制實體虧損	2,640	2,935
應佔聯營公司業績	(567,055)	(67)
股本結算購股權開支	10,054	2,425
衍生金融工具公平值變動	90,000	—
投資物業公平值變動	10,100	6,527
超出收購成本之入賬數額	(1,626,284)	—
物業、廠房及設備減值	38,614	—
無形資產減值	241,774	—
商譽減值	38,348	—
物業、廠房及設備折舊	21,097	8,431
確認預付租賃款項	3,218	—
攤銷無形資產	23,979	11,995
利息收入	(1,755)	(11,807)
	23,102	41,084
存貨減少／(增加)	4,689	(8,681)
應收賬款減少	57,763	19,498
其他應收款項及預付款項減少／(增加)	9,851	(26,769)
應付賬款減少	(9,125)	(436)
其他應付款項及應計費用增加	17,277	22,496
預收款項(減少)／增加	13,539	(23,718)
遞延收入(減少)／增加	(9,814)	9,815
營運所得現金	107,282	33,289
已付所得稅	(835)	(27)
經營業務所得現金流量淨額	106,447	33,262



綜合現金流量表(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

	附註	二零零九年 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月期間 千港元
經營業務所得現金流量淨額		106,447	33,262
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(60,806)	(87,716)
收購附屬公司	40	(10,987)	—
出售物業、廠房及設備		1,760	—
已抵押銀行存款減少/(增加)		5,789	(5,822)
於一間共同控制實體投資之收回		10,111	—
預付土地租賃款項增加		—	(10,363)
已收利息		1,755	122
就前股東應佔收購前保留溢利而已收聯營公司之股息	28	2,589,808	—
應收聯營公司款項減少/(增加)		164,080	(59,512)
應收關連公司款項減少		112,706	6,255
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		2,814,216	(157,036)
融資活動所得現金流量			
應付關連公司款項(減少)/增加		(1,898)	25,880
應付聯營公司款項(減少)/增加		(30,026)	14,701
來自一名董事之貸款		—	4,500
來自一間關連公司之貸款增加		—	3,390
償還融資租賃承擔之款項		(36)	(18)
新借貸款及可換股票據	35	265,500	59,790
償還銀行貸款		(18,405)	(737)
償還來自一名董事之貸款		(20,230)	—
償還來自一間關連公司之貸款		(263,699)	(488)
已付利息		(9,099)	(2,478)
行使購股權所得現金	38	19,853	—
已付一間附屬公司前股東之股息	28	(2,590,304)	—
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		(2,648,344)	104,540
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		272,319	(19,234)
年初/期初現金及現金等價物		32,088	51,368
匯率變動之影響·淨額		812	(46)
年終/期終現金及現金等價物		305,219	32,088



財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日
(根據香港財務報告準則編製)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	180	658
於附屬公司之權益	19	540,988	1
非流動資產總值		541,168	659
流動資產			
應收附屬公司款項	19	698,120	475,620
其他應收款項及預付款項	25	784	16,101
現金及現金等價物	29	32,599	691
流動資產總值		731,503	492,412
流動負債			
應付附屬公司款項	19	198,377	201,110
應付賬款		—	689
其他應付款項及應計費用	31	3,843	2,160
應付關連公司款項	27	—	4,500
流動負債總額		202,220	208,459
流動資產淨值		529,283	283,953
總資產減流動負債		1,070,451	284,612
非流動負債			
可換股票據	35	206,630	—
非流動負債總額		206,630	—
資產淨值		863,821	284,612
權益			
已發行股本	37	942,733	711,761
可換股票據權益部分	35	109,072	—
儲備	39	(187,984)	(427,149)
權益總額		863,821	284,612

代表董事會批准：

董事
胡翼時先生

董事
葉嘉衡先生



財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

1. 公司資料

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。本公司註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而主要營業地點之地址則為香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場28樓。

本公司主要業務為投資控股，包括於從事鋼鐵及鋼鐵產品製造及買賣業務之聯營公司之重大投資(詳見附註21)。其附屬公司則主要從事熱能供應及物業投資，詳情載於附註19。

2.1 編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量之投資物業及衍生金融工具除外，詳情於下文所載會計政策闡述。

本公司自截至二零零八年十二月三十一日止年度起將其財務報告結算日更改為十二月三十一日，使之與本集團於中華人民共和國(「中國」)之業務之財政年度結算日一致，本集團附屬公司之財政年度結算日為十二月三十一日。本年度之綜合財務報表涵蓋截至二零零九年十二月三十一日止十二個月。綜合收益表、綜合全面收益表、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相關比較數字涵蓋截至二零零八年十二月三十一日止六個月期間，因此未必能夠與本年度所示數字互相比較。綜合財務報表所涵蓋期間並不對應可比較數據所涵蓋期間。

本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。基於本公司為香港上市公司，為方便財務報表使用者，綜合財務報表乃以港元呈列。除另有指明者外，所有價值已折算至最接近千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績自收購日期(即本集團取得控制權之日)起全面綜合計算並繼續綜合計算，直至該等控股權終止之日為止。所有就本集團內公司間交易產生之收入、開支及未變現盈虧以及公司間結餘，於綜合計算時悉數註銷。

於年內收購之附屬公司已採用會計收購法入賬。此方法涉及將業務合併成本分配至於收購日期所收購可予識別資產以及所承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本乃按交換日期所給予資產、所發行股本工具及所產生或所承擔負債之公平值之總和，另加收購直接產生之成本計量。

少數股東權益為並非由本集團持有之外界股東所佔本公司附屬公司業績及資產淨值。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號股份付款—歸屬條件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—改進有關金融工具之披露之修訂
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第18號(修訂本)*	香港會計準則第18號附錄收益—釐定實體是否擔任當事人或代理之修訂
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表之呈列—可沽售金融工具及清盤所產生責任之修訂
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)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號重新評估內含衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—內含衍生工具之修訂
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
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	自客戶轉讓資產(自二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改進(二零零八年十月)**	多項香港財務報告準則之修訂

* 包含於二零零九年香港財務報告準則(如二零零九年五月所頒佈)之改進。

** 本集團已全面採納於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產以及已終止業務—計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂除外。

除下文就香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第8號之影響所作進一步闡述外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第1號(經修訂)將擁有人及非擁有人權益變動分開呈列。權益變動表僅包括與擁有人進行交易之詳情，而非擁有人權益變動則以單項呈列。此外，此準則引入全面收益表，須連同直接於權益確認之所有其他已確認收入及開支項目於單一報表或兩個相聯報表呈列所有已於損益確認之收支項目。本集團已選擇以兩個報表呈列。

香港財務報告準則第7號(修訂本)規定就公平值計算及流動資金風險作出額外披露。有關按公平值記賬項目之公平值計量，乃採用就所有按公平值確認之金融工具以類別劃分之三層公平值結構，按輸入數據來源披露。此外，目前規定期初與期終結餘以及公平值等級架構項下各層間之重大轉移對賬須作出第三層公平值計量。該修訂本亦澄清涉及流動資金管理所用衍生交易及資產之流動資金風險之披露規定。

香港財務報告準則第8號自其生效日期起取代香港會計準則第14號分部報告。此準則規定披露有關本集團經營分部之資料，並取代有關本集團釐定首要(業務)及次要(地區)呈報分類之規定。本集團認為根據香港財務報告準則第8號所釐定之經營分部與先前根據香港會計準則第14號所界定之業務分部相同。香港財務報告準則第8號之披露資料載於附註4，包括有關經修訂可比較資料。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等綜合財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免之修訂 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者之來自可資比較香港財務報告準則第7號披露事宜之有限豁免之修訂 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號股份支付—集團現金結算股份付款交易之修訂 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類 ³ 之修訂
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號最低資金規定之預付款項之修訂
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以權益工具對銷金融負債 ⁴
香港財務報告準則第5號之修訂(包含於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止業務—計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九年十二月修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之期限 ²

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估初步應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為，除下文所進一步說明採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港財務報告準則第9號、香港會計準則第24號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)外，此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併之會計方法帶來重大變動。該等變動影響非控股權益之估值、交易成本之會計方法、或然代價及分多個階段達成的業務合併之初步確認及其後計量。該等變動將影響已確認商譽金額、發生收購期間之申報業績及未來申報業績。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之第一階段第一部分。此階段針對金融資產之分類及計量。一家實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特性將金融資產分類為其後按攤銷成本或公平值計量，而非將金融資產分為四類，旨在改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量之方法。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連方之定義，亦訂明倘若政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行交易，可獲部分豁免關連方披露。本集團預期自二零一一年一月一日起採納香港會計準則第24號(經修訂)，有關可比較關連方披露將作出相應修訂。

香港會計準則第27號(經修訂)規定，並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以股本交易入賬。因此，有關變動將不會對商譽帶來影響或，亦不會產生盈虧。此外，經修訂準則改變對附屬公司所產生虧損和對失去附屬公司控制權之會計方法。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃本集團直接或間接控制其財務及營運政策以從其業務中獲取利益之實體。

附屬公司業績按已收及應收股息計入本公司收益表。本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

共同控制實體

共同控制實體指受共同控制之合營企業，各參與人士因而未能單方面擁有共同控制實體經濟活動之控制權。

本集團於共同控制實體之權益乃使用權益會計法，按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損後於綜合財務狀況報表中列賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備已分別計入綜合收益表及綜合儲備內。倘若溢利分佔比率與本集團股權有別，則應佔共同控制實體收購後之業績會按協定溢利分佔比率釐定。本集團與其共同控制實體進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於共同控制實體之權益為限予以撇銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值證據則作別論。因收購共同控制實體而產生之商譽計入為本集團於共同控制實體之部分權益，並會作出調整，以符合任何可能出現之不同會計政策。

聯營公司

聯營公司指附屬公司或共同控制實體以外而本集團長期擁有其股本投票權一般不少於20%權益且可對其行使重大影響力之公司。

本集團於聯營公司之權益乃使用權益會計法，按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損後於綜合財務狀況報表中列賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備，分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於聯營公司之權益為限予以對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值證據則作別論。因收購聯營公司而產生惟先前尚未於綜合儲備撇銷或確認之商譽計入為本集團於聯營公司之部分權益，且不會進行個別減值測試。本集團會就此作出調整，以符合任何可能出現之不同會計政策。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽

收購附屬公司產生之商譽指業務合併成本超出本集團於收購當日所購入之被收購公司可識別資產及所承擔負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部分。

因收購產生之商譽，初步於綜合財務狀況報表確認為資產並按成本計量，其後按成本減任何累計減值虧損計量。就聯營公司及共同控制實體而言，商譽會計入相關賬面值，而非於綜合財務狀況報表獨立作為已識別資產。

每年均會就商譽之賬面值檢討減值，並於發生事件或情況有變而顯示賬面值可能出現減值時作更頻密之檢討。本集團於每年十二月三十一日進行商譽減值測試。就減值測試而言，自業務合併收購之商譽乃由收購日期起分配至預期可受惠於合併協同效益之本集團各項或各組現金產生單位，而不論本集團有否其他資產或負債已分配至該等單位或組別單位。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(一組現金產生單位)之可收回金額釐定。倘現金產生單位(一組現金產生單位)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損其後不會撥回。

倘商譽構成現金產生單位(一組現金產生單位)其中部分，而該單位部分業務被出售，則於釐定出售業務損益時，相關商譽將計入所出售業務之賬面值。在此情況下出售之商譽，根據所出售業務之相關價值及所保留現金產生單位之部分計量。

超出業務合併成本之數額

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超出收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體成本之差額(前稱負商譽)，經重估後於綜合收益表即時確認。

商譽以外非金融資產減值

除存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽外，倘出現任何減值跡象或須就資產進行年度減值測試時，會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單位之使用價值及公平值減銷售成本兩者中之較高者計算，而個別資產須分開計算，惟倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，則就資產所屬現金產生單位計算可收回數額。

僅在資產賬面值超出其可收回數額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於其產生期間自收益表扣除，除非資產乃按重估數額列賬則作別論，在該情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策計算。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽以外非金融資產減值(續)

於各呈報期間結束日，將評估是否有跡象顯示早前確認之減值虧損或不再存在或可能減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回數額。先前就商譽以外資產確認之減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回數額之估計數字出現變動時方會撥回，然而，有關數額將不會高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入收益表，除非資產乃按重估數額列賬則作別論，在該情況下，撥回之減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策計算。

關連人士

下列人士將視為與本集團有關連：

- (a) 直接或間接透過一間或多間中介實體(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)擁有對本集團有重大影響力之本集團權益；或(iii)共同控制本集團之人士；
- (b) 聯繫人士；
- (c) 共同控制公司；
- (d) 本集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) (a)或(d)所述任何個別人士之近親；或
- (f) (d)或(e)所述任何個別人士直接或間接控制、共同控制或可行使重大影響力或持有大部分投票權之實體。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘若物業、廠房及設備項目被分類為持作買賣或屬於分類為持作出售之出售集團其中部分，則毋須作出折舊，按香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使其達至營運狀況及地點作擬定用途之直接應佔成本。物業、廠房及設備投入運作後所產生維修保養等支出，一般於其產生期間自收益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查之開支會於資產賬面值中資本化作為置換。倘須定期置換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

折舊乃以直線法按其估計可使用年期將物業、廠房及設備各個項目之成本撇銷至其餘值計算。用以計算折舊之主要年率如下：

	可使用年期	折舊率
供熱設施	18	5.28%
樓宇	18	5.28%
租賃物業裝修	2 – 5	20 – 50%
汽車	5	18 – 20%
辦公室設備(包括資本租賃設備)	5 – 6	15 – 20%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年結日檢討，並於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目以及初步確認之任何重大部分於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在收益表確認之任何出售或廢棄損益，按出售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計算。

在建工程指興建中之物業、廠房及設備，乃以成本減任何減值虧損後列賬，且不予折舊。成本包括興建直接成本及於興建期間內就相關所借入資金撥充資本之借款成本。在建工程在竣工及可投入使用時重新分類為物業、廠房及設備或投資物業之合適類別。

投資物業

投資物業指就賺取租金收入及／或資本增值持有之土地及樓宇權益，包括符合投資物業定義之物業經營租約項下租賃權益，而非就生產或供應貨品或服務或就行政目的；或就於日常業務中銷售而持有。有關物業初步按成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業按公平值列賬，以反映於呈報期間結束日之市況。

投資物業公平值變動產生之損益，於產生年度計入收益表。

投資物業廢棄或出售產生之任何損益，於廢棄或出售年度在收益表確認。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)

獲個別收購之無形資產於初步確認時按成本計量。經業務合併收購之無形資產之成本即收購當日之公平值。無形資產之可使用年期可評定為有限期或無限期。有限期無形資產其後按可使用經濟年限予以攤銷，並於無形資產出現減值跡象時評估減值。有限期無形資產之攤銷期及攤銷方法至少須於各個財政年度年結日進行檢討。

無形資產之可使用年期可評定為有限期或無限期，顯示如下：

	可使用年期
現有收費合約	18
現有建造合約	2
經營權	18

租約

凡資產擁有權絕大部分回報及風險(法定業權除外)轉讓予本集團之租約，均列作融資租賃。融資租賃開始時，租賃資產之成本按最低租賃款項之現值撥充資本，並連同責任(不包括利息部分)一併列賬，以反映採購及融資情況。根據經撥充資本融資租賃持有之資產計入物業、廠房及設備，並按租約年期與資產之估計可使用年期兩者之較短者折舊。該等租約之融資成本按租期以固定支銷率自收益表扣除。

凡資產擁有權絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租約，均列作經營租約。倘本集團為承租人，則本集團根據經營租約應付之租金(扣除自出租人收取之任何優惠)乃按有關租期以直線法自收益表扣除。

經營租約之預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後以直線法於租期確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號界定範圍之金融資產可分為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資、可供出售金融資產或於有效對沖中獲指定為對沖工具之衍生工具(視適用情況而定)。本集團於初步確認時釐訂金融資產之分類。金融資產於初步確認時以公平值計算，而非按公平值計入損益之投資，則加上直接應佔交易成本計算。

所有一般買賣之金融資產概於交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產之日期。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

本集團金融資產包括現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收款項、應收貸款、具報價及無報價金融工具，以及衍生金融工具。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

其後計量

金融資產之其後計量取決於其分類，載列如下：

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。倘收購金融資產旨在於短期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣。本類別包括本集團訂立並無指定為香港會計準則第39號所定義對沖關係之對沖工具之衍生金融工具。衍生工具包括個別內含衍生工具，除非獲指定為有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。按公平值計入損益之金融資產按公平值於財務狀況報表列賬，而公平值變動則於收益表確認。有關公平值變動淨額不包括與此等金融資產有關之任何股息。

本集團評估其按公平值計入損益之金融資產(持作買賣)，以決定是否仍適合於近期出售。倘本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，及管理層於可見未來之出售意圖大幅改變，本集團可在少數情況下選擇將該等金融資產重新分類。由按公平值計入損益之金融資產重新分類至貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期投資取決於該等資產之性質。

倘其經濟特徵及風險與主合約並無密切關聯，而該等主合約並非持作買賣或指定為按公平值計入損益，嵌入主合約之衍生工具乃作為單獨衍生工具入賬，並以公平值記賬。該等內含衍生工具乃以公平值計量，而公平值變動則於收益表內確認。如因合約條款之改變而大幅修訂根據合約規定之現金流量，則會重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價而有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。初步確認後，有關資產其後按實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時考慮收購時任何折讓或溢價，並計入組成實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表作為融資成本。減值虧損則於收益表確認為其他開支。

可供出售財務投資

可供出售財務投資為上市及非上市股本證券之非衍生金融資產。分類為持作出售之股本投資為該等並無分類為持作買賣或指定為按公平值計入損益者。此類別項下債務證券為擬無限期持有，並可能視乎流動資金需求或因應市況變動出售之工具。

於初步確認後，可供出售財務投資其後以公平值計量，未變現損益則於可供出售投資估值儲備確認為其他全面收益，直至該項投資終止確認或該項投資被釐訂為出現減值為止，屆時，累計損益則於收益表內確認，並撥出可供出售投資重估儲備。賺取之利息及股息分別獲呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收益確認」所載政策於收益表確認為其他收入。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售財務投資(續)

當非上市股本證券之公平值因下列原因而未能可靠計量時：(a)該項投資之合理公平值估計範圍存在重大可變性；或(b)在評估公平值時未能合理評估及使用有關範圍內可能出現之多項估計，則以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估其可供出售金融資產，釐定近期出售該等資產的能力及意向是否仍屬適當。倘本集團因市場不活躍及管理層於可預見未來之意向出現巨大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在少數情況下選擇重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收款項之定義且本集團有意向及能力於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期，則允許將該等金融資產重新分類為貸款及應收款項。僅於實體有能力及意向將該等金融資產持有至金融資產到期日時，該等金融資產方獲准重新分類至持有至到期分類。

對於從可供出售類別重新分類之金融資產，有關該資產之前已於股本確認之任何盈利或虧損，於該投資的尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與預期現金流量之間的差額亦於資產之尚餘年內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於股本記錄之賬項被重新分類至收益表。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部分或相若金融資產組別之一部分)在下列情況下將終止確認：

- 自資產收取現金流量之權利屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數支付所收取之現金流；且(a)本集團已轉讓資產風險及回報絕大部分；或(b)本集團既無轉讓亦無保留資產風險及回報之絕大部分，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其可自資產收取現金流量之權利或已訂立轉手安排，但既無轉讓亦無保留資產風險及回報之絕大部分，亦無轉讓資產之控制權，則按本集團持續參與該資產之程度確認。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按能反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

倘以擔保已轉讓資產之方式持續參與，則按該資產之原賬面值及本集團可能須支付之最高代價之較低者計算。

金融資產減值

本集團於各呈報期間結束日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘若並僅會於初始確認該資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生之「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所構成影響乃能夠可靠估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先獨立評估個別屬重大之金融資產是否有客觀減值跡象，或一併就個別並非屬重大之金融資產作出評估。倘本集團釐訂個別評估之金融資產(不論是否屬重大)並無客觀減值跡象，其將把資產計入一組具備類似信貸風險特徵之金融資產，並一併作減值評估。個別作減值評估且獲確認或繼續獲確認減值虧損之資產，概不會計入一併作減值評估之組別。

倘出現客觀證據顯示出現減值虧損，虧損款額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(不包括仍未產生之未來信貸虧損)間差額計算。估計未來現金流量現值以該金融資產之原實際利率(即於首次確認計算之實際利率)折現。如若貸款按浮動利率計息，則用於計算任何減值虧損之折現率為當時實際利率。

資產賬面值可透過使用備抵賬調低，虧損金額在收益表確認。利息收入繼續按減少後之賬面值，採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計算。貸款及應收款項連同任何相關撥備於日後確切並無機會收回時攤銷。

倘估計減值虧損款額於往後期間因與於確認減值後發生之事件增加或減少，則過往確認之減值虧損將會藉調整撥備賬增加或減少。倘未來撤銷於較後期間收回，所收回之金額將計入收益表。

按成本列賬之資產

倘出現客觀證據顯示由於其公平值不能可靠計算故並非以公平值列賬之非上市股本工具出現減值虧損，虧損款額按該資產之賬面值與按相若金融資產之現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計算。有關資產之減值虧損一概不會撥回。

可供出售財務投資

就可供出售財務投資而言，本集團於各呈報期間結束日評估是否有證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，一筆包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)及其現行公平值之差額減任何過往於收益表確認之減值虧損之款項，將撥出其他全面收益，並於收益表內確認。

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀證據包括投資之公平值大幅或長期低於其成本，而釐定「顯著」或「持續」則需要判斷。「顯著」乃根據原投資成本評估，而「持續」則根據公平值低於其原成本之期間評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本及當前公平值之差額，減過往於收益表確認任何投資減值虧損計算)會撥出其他全面收益，並於收益表內確認。分類為持作出售股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。減值後之公平值增加直接於其他全面收益確認。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售財務投資(續)

倘債務工具分類列作可供出售，則會按與按攤銷成本列賬之金融資產相同的標準進行減值評估。然而，就減值入賬之金額乃屬累積虧損，按攤銷成本與現時公平值間之差額減該項投資先前於收益表中確認的任何減值虧損計量。未來利息收入繼續按該項資產減少後之賬面值，採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計算。利息收入乃作為財務成本之一部分列賬。倘債務工具之公平值增加客觀地與其減值虧損在收益表確認後發生之事件相關，則該工具之減值虧損可以通過收益表撥回。

金融負債

初步確認及計量

屬於香港會計準則第39號界定範圍之金融負債可分為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸或於有效對沖中獲指定為對沖工具之衍生工具(視適用情況而定)。本集團於初次確認時釐訂金融負債之分類。

金融負債於初步確認時以公平值計算，而就貸款及借貸而言，則加上直接應佔交易成本計算。

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款項、衍生金融工具以及計息貸款及借貸。

其後計量

金融負債之計量取決於其分類，載列如下：

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債，以及於初始確認時獲指定為按公平值計入損益之金融負債。

倘收購金融負債旨在於短期內出售，則有關金融負債將分類為持作買賣。本類別包括本集團訂立並無指定為香港會計準則第39號所定義對沖關係之對沖工具之衍生金融工具。衍生工具包括個別內含衍生工具，除非獲指定為有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。持作買賣負債之損益於收益表確認。於收益表確認之公平值損益淨額不包括就此等金融負債收取之任何利息。

貸款及借貸

於初始確認後，計息銀行貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，但如折現之影響並不重大，則按成本列賬。盈利及虧損乃於負債終止確認時及於按實際利率攤銷之過程中經收益表確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入收益表之融資成本中。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分，經扣除交易成本後在財務狀況報表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券之市值，釐定負債部分之公平值，該數額按攤銷成本基準持續列為長期負債，直至換股或贖回被註銷為止。可換股債券公平值餘款分配至已確認之換股期權，經扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權之賬面值不會重新計量。交易成本乃根據首次確認該等工具時公平值於負債與權益部分間之分配情況，攤分至可換股債券之負債及權益部分。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債以來自同一貸款人而條款大部分不同之另一項金融負債取代，或現有負債之條款大幅修改，有關轉換或修改事宜視作終止確認原有負債及確認新負債，而兩者賬面值間之差額在收益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當具現行法定權利抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在財務狀況報表內以淨額列示。

金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃參考市場報價或交易商報價(就好倉而言指買入價，就淡倉而言指賣出價)，且不會就交易成本作出任何扣減。就並無活躍市場之金融工具而言，公平值以恰當估值技巧釐定。此等技巧包括以最近按公平原則進行之市場交易、以大致相同之另一項工具之現行市值作參考、以折現現金流量分析及其他估值模式。

存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本乃按加權平均基準釐定，而就在製品及製成品而言，則包括直接原料、直接人工及適當比例之間接成本。可變現淨值按估計售價扣減於完成及出售前預期會產生之任何成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款以及短期且流動性極高之投資，且其可在無重大價值轉變風險之前提下換算為已知現金數額，當中扣減須按要償還並構成本集團現金管理重要部分之銀行透支，該等項目於短期內到期，一般在購入後三個月內到期。

就財務狀況報表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括並無使用限制之定期存款。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推斷責任，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後須解除有關責任所須之開支於呈報期間結束日之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認與項目相關之所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於呈報期間結算日已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，考慮到本集團業務所在國家當前之詮釋及慣例，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付之金額計量。

遞延稅項乃使用負債法，就於呈報期間結束日資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值間所有暫時差額作出撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下情況則作別論：

- 倘遞延稅項負債因初次確認非業務合併交易之資產或負債而產生，而在進行交易時遞延稅項負債對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益有關之應課稅暫時差額而言，倘暫時差額之撥回時間可以控制，且暫時差額於可見將來相當可能不會撥回。

倘應課稅溢利相當可能可用於抵銷可扣減之暫時差額及結轉之未運用稅項撥回及未運用稅務虧損，則會就所有可扣減之暫時差額、結轉未運用稅項撥回及未運用稅項虧損確認遞延稅項資產，惟於以下情況則作別論：

- 倘遞延稅項資產乃與因首次確認一項並非業務合併之交易之資產或負債而產生之可扣減暫時差額有關，而在進行交易時遞延稅項資產對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司以及於合營企業之權益之投資有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額相當可能於可見將來將會撥回及應課稅溢利可用於抵銷暫時差額時確認。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值會於每個呈報期間結束日覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部分遞延稅項資產，則會予以扣減。倘可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分遞延稅項資產，則過往未確認之遞延稅項資產會於每個呈報期間結束日重估及予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於呈報期間結束日前已頒佈或實際施行之稅率(及稅法)，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在即期稅項資產及負債有合法權利可予抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

政府補助

如有合理保證將收取政府補助，且所有附帶條件將獲遵守，則政府補助按公平值確認。如補助與支出項目有關，則有系統地將補助配對擬補償之成本，在所需期間確認為收入。如補助與資產有關，則其公平值會計入遞延收益表，並按有關資產之預計可使用年期以每年等額分期款項撥入收益表。

收益確認

倘經濟利益有可能流入本集團，且收益可按下列基準可靠計量時，收益將獲確認：

- (a) 銷售貨品收入，於擁有權之大部分風險及回報轉移予買方時確認，惟本集團對所售貨品須不再具有一般與擁有權相關之管理權，亦無實際控制權；
- (b) 就提供服務收取：
 - 熱能供應之收益於提供熱能時確認；
 - 接駁熱能供應設施費用之收益按完成進度確認，惟以能可靠計量收益、已產生成本及估計完成成本為限。完成進度乃經參考迄今所產生成本相對交易項下將予產生總成本後得出。倘若未能可靠計算合約結果，則僅會以已產生並符合資格可予收回之開支為限確認收益；及
 - 向其他人士授出經營權之收益於獨家授出經營權、經濟利益將大有可能流向本集團且收益金額能可靠計量時確認。
- (c) 租金收入根據有關租期按時間比例確認；
- (d) 利息收入乃以應計基準採用實際利息法，按於金融工具預計年期內估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值之貼現率計算；及
- (e) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時確認。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

股份付款交易

本公司設立一項購股權計劃，旨在向為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易之方式收取酬金，而僱員則提供服務換取股本工具(「股權結算交易」)。

當股本工具已發行而本集團已收到作為代價之部分或全部貨品或服務不能具體界定时，則有關未能界定之貨品或服務會按股份付款交易公平值與授出日期已收取任何可識別貨品或服務公平值間之差額計量。

於二零零二年十一月七日後與僱員所進行股權結算交易之成本乃參考授出權益當日之公平值計算。該公平值乃由外界估值師採用二項模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註38。

股權結算交易之成本於達成表現及／或服務條件之期間內確認，並於權益作出相應增加。在歸屬日期前於各呈報期間結束日就股權結算交易確認之累計開支反映歸屬期間屆滿，以及本集團對最終能歸屬之股權工具數目之最佳估算。於某一期間在收益表扣除或計入之款項為於該期間期初及期末時確認之累計開支變動。

最終並無歸屬之獎賞不會確認開支，惟視乎市場或非歸屬條件歸屬之股權結算交易除外，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，有關交易均會視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須達成。

倘股權結算獎賞之條款被修訂，而獎賞之原有條款已獲達致，所確認之開支最少須達到猶如條款並無修改時所確認之水平。此外，任何會增加股份付款交易公平值總額，或於修訂當日對僱員有利之修訂，均須就有關修訂確認開支。

倘股權結算獎賞被註銷，其將視作已於註銷日期歸屬般處理，而獎賞任何未確認之開支須即時確認。此包括歸屬條件在本集團或僱員控制範圍內未能達成之任何獎賞。然而，倘有新獎賞取代被註銷之獎賞，並於授出日期被指定為替代獎賞，被註銷及新獎賞將視作原有獎賞被修訂般處理(如前段所述)。所有股權結算交易獎賞之註銷均會作相同處理。

於計算每股盈利／(虧損)時，未行使購股權之攤薄影響反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

本集團根據強制性公積金計劃條例，為所有合資格香港僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時計入收益表。強積金計劃之資產乃獨立於本集團之資產，並與獨立管理之基金分別持有。本集團僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須予支付時計入收益表。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產(即必需花上一段長時間方能作其擬定用途或出售之資產)直接相關之借貸成本均撥充資本，作為此等資產成本之一部分。於此等資產大體上已可作其擬定用途或出售時，即停止將該等借貸成本撥充資本。指定用途借貸在用作認可資產之開支前作為短暫投資所賺取投資收入，從已資本化之借貸成本中扣除。全部其他借貸成本於產生期間列作開支。借貸成本包括利息及實體於籌措資金時產生之其他成本。

股息

於財務狀況報表內權益項下，董事建議派付之末期股息被分類為保留溢利之獨立分配，直至建議末期股息於股東大會上獲股東批准為止。當該等股息獲股東批准及宣派後，將會被確認為負債。

本公司組織章程大綱及細則授予董事權利宣派中期股息，故中期股息亦同步獲建議及宣派。因此，中期股息已於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

本公司功能貨幣為人民幣，惟本公司作為香港上市公司，為方便財務報表使用者，綜合財務報表乃以港元呈列。本集團各實體自行釐訂其功能貨幣而載入各實體財務報表內之項目則以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期彼等各自適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按呈報期間結束日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入收益表。按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

本集團若干附屬公司、聯營公司及一間共同控制實體之功能貨幣為港元以外之貨幣。於呈報期間結束日，該等實體之資產及負債乃按呈報期間結束日之適用匯率換算，而其收益表則按年內加權平均匯率換算。就此產生之匯兌差額則於其他全面收益內確認並於匯兌儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於收益表確認。

就編製綜合現金流量表而言，於中國註冊成立之附屬公司之現金流量按現金流量日期適用之匯率換算為港元。附屬公司於整個年度內不斷出現之現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表要求管理層作出可能影響於呈報期間結束日所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致在未來需要對受影響之資產或負債的賬面值進行重大調整。

估計之不明朗因素

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於呈報期間結束日估計不明朗因素之其他主要來源。

商譽減值

本集團最少每年評估商譽有否減值。在進行評估時，必須估計已分配商譽之現金產生單位的使用價值。於計算此等價值時，本集團必須估計由現金產生單位產生之預期未來現金流量，並選擇合適折現率以計算有關現金流量之現值。商譽減值約38,348,000港元(截至二零零八年十二月三十一日止六個月期間：無)。於二零零九年十二月三十一日，商譽之賬面值約為10,757,000港元(二零零八年：約49,105,000港元)。進一步詳情載於附註17。

投資物業之公平值估計

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則本集團會考慮從多個途徑所蒐集資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測之經貼現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約之條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同之類似物業現有市場租值)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估之貼現率。

本集團估計公平值時所作主要假設涉及地點及狀況相同之類似物業當時之市場租值、適合之貼現率、預期未來市場租值及未來保養成本。於二零零九年十二月三十一日，投資物業之賬面值約為91,473,000港元(二零零八年：約101,573,000港元)。進一步詳情載於附註15。

金融工具之公平值估計

當記入財務狀況報表之金融資產及金融負債之公平值無法從活躍市場取得時，公平值將透過折現現金流量模式等估值技術釐定。估值模式所使用輸入數據乃於可行情況下自可觀察市場取得，惟倘此舉不可行，則可能須作出一定程度之判斷以確立公平值。上述判斷包括考慮流動資金風險、信貸風險及波動性等各項輸入數據。就此等因素所作假設如出現變動，可能影響金融工具所呈報之公平值。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

折舊

折舊以直線法於其估計可使用年期內以其剩餘價值撇銷各項物業、廠房及設備項目之成本計算。可使用年期乃根據管理層對同類資產與估計科技變動之過往經驗釐定。倘若估計可使用年期出現重大變動，則會於來年調整折舊。於二零零九年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值約為577,062,000港元(二零零八年：約579,180,000港元)。進一步詳情載於附註14。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃於有可能動用應課稅溢利抵銷虧損之情況下就所有未動用稅項虧損確認。釐定可予確認遞延稅項資產之金額時，管理層須按照可能產生日後應課稅溢利之時間及數額，連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，管理層估計並無未來應課稅溢利足以動用有關未動用稅項虧損。未動用稅項虧損於附註36披露。

非流動資產減值(商譽除外)

本集團於各呈報期間結束日評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。具有無限年期之非金融資產(無形資產除外)於出現跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位之賬面值高於其可收回金額(即公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者)，即表示出現減值。公平值減出售成本乃以可取得之類似資產公平交易中具約束力之銷售交易數據，或可觀察市場價格減出售資產所增加之成本計算。倘進行使用價值之計算，管理層必須估算資產或現金產生單位之估計未來現金流量，並選用適當之貼現率，以計算該等現金流量之現值。本集團非流動資產(除遞延稅項資產及可供出售投資)減值約280,388,000港元(截至二零零八年十二月三十一日止六個月期間：無)。進一步詳情載於附註7。

4. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據各業務單位之產品及服務組織，並劃分為以下三個可報告經營分部：

- (a) 熱能供應分部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市內廣大地區；
- (b) 物業投資分部於北京及上海投資商業辦公室、地下停車場及地下商場，以收取潛在租金收入；及
- (c) 鋼鐵製造及買賣投資分部於三家位於山東省從事鋼鐵及鋼材產品製造及買賣業務之聯營公司中持有重大權益。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部溢利評估，從而計量經調整除稅前溢利。經調整除稅前溢利乃一貫以本集團來自持續經營業務之除稅前溢利/(虧損)計量，當中並無計及利息收入、融資成本、股息收入、本集團金融工具之公平值收益/(虧損)、本集團應佔一間共同控制實體及聯營公司之溢利/(虧損)以及總辦事處及企業開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、可退回稅項、已抵押存款、現金及現金等價物、衍生金融工具以及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為此等資產乃按組別管理。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

4. 經營分部資料(續)

分部負債不包括衍生金融工具、計息銀行及其他借貸、可換股票據、應繳稅項、遞延稅項負債以及其他未分配總辦事處及公司資產，原因為此等負債乃按組別管理。

分部間銷售及轉讓乃參考以當時現行市價向第三方作出銷售之售價進行。

二零零九年	熱能供應 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵製造及 買賣投資 千港元	總計 千港元
分部收益				
向外部客戶銷售	196,181	4,612	—	200,793
收益	—	—	—	200,793
分部業績	(292,512)	(6,952)	567,055	267,591
對賬：				
應佔一間共同控制實體虧損				(2,640)
利息收入				1,755
超出收購成本之入賬額				1,626,284
公司及其他未分配開支				(154,618)
融資成本				(18,540)
除稅前溢利				1,719,832
分部資產	1,094,809	268,006	3,192,840	4,555,655
對賬：				
公司及其他未分配資產				291,119
總資產				4,846,774
分部負債	340,749	848	416,955	758,552
對賬：				
公司及其他未分配負債				481,223
總負債				1,239,775

二零零九年	熱能供應 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵製造及 買賣投資 千港元	公司及 未分配 千港元	總計 千港元
其他分部資料					
應佔溢利及虧損：					
一間共同控制實體	—	(2,640)	—	—	(2,640)
聯營公司	—	—	567,055	—	567,055
投資物業公平值虧損	—	(10,100)	—	—	(10,100)
於收益表確認之減值虧損	(318,736)	—	—	—	(318,736)
折舊及攤銷	(43,678)	(38)	—	(1,360)	(45,076)
於聯營公司之權益	283	—	2,752,914	—	2,753,197
於一間共同控制實體之權益	—	120,414	—	—	120,414
資本開支(i)	53,550	—	—	5,803	59,353

(i) 資本開支包括增添物業、廠房及設備。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

4. 經營分部資料(續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月期間	熱能供應 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	
分部收益				
向外部客戶銷售	81,070	2,230	83,300	
收益			83,300	
分部業績	32,542	(6,258)	26,284	
<u>對賬：</u>				
應佔一間共同控制實體之虧損			(2,935)	
應佔聯營公司溢利			67	
利息收入			11,807	
公司及其他未分配開支			(14,578)	
融資成本			(2,822)	
除稅前溢利			17,823	
分部資產	1,323,192	292,809	1,616,001	
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配資產			451,842	
總資產			2,067,843	
分部負債	275,896	2,479	278,375	
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債			659,044	
總負債			937,419	
截至二零零八年十二月三十一日 止六個月期間	熱能供應 千港元	物業投資 千港元	公司及未分配 千港元	總計 千港元
其他分部資料				
應佔溢利及虧損：				
一間共同控制實體	—	(2,935)	—	(2,935)
聯營公司	67	—	—	67
投資物業公平值虧損	—	(6,527)	—	(6,527)
折舊及攤銷	(21,093)	(210)	(348)	(21,651)
於聯營公司之權益	1,047	—	—	1,047
於一間共同控制實體之權益	—	—	138,265	138,265
資本開支	100,845	—	10	100,855



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外部客戶之收益

	二零零九年 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
香港	278	167
中國大陸	200,515	83,133
	200,793	83,300

上述收益資料乃根據客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	二零零九年 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
香港	5,425	958
中國大陸	3,708,791	1,297,764
	3,714,216	1,298,722

上述非流動資產資料乃根據資產所在地劃分，並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

熱能供熱分部之收益約52,091,000港元(二零零八年：44,933,000港元)乃來自對單一客戶之服務費收入(附註5)。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

5. 收益

收益指年／期內熱能供應收入、熱能供應設施接駁費、其他服務費及來自投資物業之租金收入。本集團之收益分析如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
熱能供應	105,501	34,566
熱能供應設施接駁費	38,589	1,571
其他服務費 ⁽ⁱ⁾	52,091	44,933
物業租金	4,612	2,230
	200,793	83,300

- (i) 根據一間附屬公司與天津城西供熱有限公司(「城西供熱」)所簽訂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附屬公司支付費用。附屬公司則授出城西供熱有關為客戶管道連接至附屬公司主要管道之經營權作為回報。其後附屬公司將向有關客戶供應熱能。

有關費用於城西供熱行使專營權時於綜合收益表中確認為收入，而有關客戶可就熱能供應連接至附屬公司主要管道。有關費用由城西供熱與附屬公司每年協商釐定。

6. 其他收入及收益

	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
其他收入		
銀行存款利息收入	1,755	122
應收一間關連公司款項之利息收入	—	11,685
	1,755	11,807
收益		
政府就返還增值稅之補助金	4,402	3,810
政府對供熱業務之補助金	1,483	1,793
外匯收益	—	5,789
其他	—	1,809
	7,640	25,008



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

7. 其他開支

	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
衍生金融工具公平值虧損	90,000	—
物業、廠房及設備減值(附註14)	38,614	—
無形資產減值(附註18)	241,774	—
商譽減值(附註17)	38,348	—
	408,736	—

8. 融資成本

	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內全數償還	6,765	2,214
— 毋須於五年內全數償還	—	264
可換股票據利息	11,764	—
其他借貸利息	385	344
一間關連公司所提供貸款之利息	27,548	13,139
	46,462	15,961
減：已資本化計入在建工程之金額	(27,922)	(13,139)
	18,540	2,822



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

9. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除/(計入)以下項目：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
所提供服務成本	126,264	44,241
投資物業公平值變動(附註15)	10,100	6,527
物業、廠房及設備折舊(附註14)	21,097	8,431
無形資產攤銷(附註18)	23,979	11,995
物業、廠房及設備減值(附註7)	38,614	—
無形資產減值(附註7)	241,774	—
商譽減值(附註7)	38,348	—
匯兌收益	—	(5,789)
核數師酬金	2,425	1,138
利息收入(附註6)	(1,755)	(11,807)
超出收購成本之入賬額(附註40)	(1,626,284)	—
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註10)	43,798	11,250

10. 董事酬金及五名最高薪酬僱員

根據上市規則及香港公司條例第161章所披露於年/期內之董事酬金如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
袍金	1,997	1,373
其他酬金：		
薪金及其他福利	21,500	3,698
退休計劃供款	182	87
股份付款	7,628	1,212
	29,310	4,997
酬金總額	31,307	6,370



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

10. 董事酬金及五名最高薪酬僱員(續)

已付或應付八名(二零零八年十二月三十一日：八名)董事各自之酬金如下：

二零零九年	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休 計劃供款 千港元	股份付款 千港元	總計 千港元
執行董事：					
胡翼時先生	200	12,700	12	1,212	14,124
葉嘉衡先生	200	7,020	111	—	7,331
鄭慧敏女士	200	1,780	59	—	2,039
	600	21,500	182	1,212	23,494
非執行董事					
胡錦星先生	600	—	—	1,212	1,812
薛健先生	197	—	—	5,204	5,401
	797	—	—	6,416	7,213
獨立非執行董事					
譚新榮先生	200	—	—	—	200
高明東先生	200	—	—	—	200
吳志彬先生	200	—	—	—	200
	600	—	—	—	600
總計	1,997	21,500	182	7,628	31,307

年內，根據本公司之購股權計劃，一名非執行董事就彼向本集團所提供服務獲授購股權，其進一步詳情載於財務報表附註38。於歸屬期間在收益表確認之該等購股權公平值已於授出日期釐定，而已計入本年度財務報表之有關金額，已包括在上文所披露董事酬金。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

10. 董事酬金及五名最高薪酬僱員(續)

截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休 計劃供款 千港元	股份付款 千港元	總計 千港元
執行董事：					
胡翼時先生	100	1,750	6	606	2,462
葉嘉衡先生	100	1,378	53	—	1,531
鄭慧敏女士	98	560	28	—	686
	298	3,688	87	606	4,679
非執行董事：					
林長盛先生	475	10	—	—	485
胡錦星先生	300	—	—	606	906
	775	10	—	606	1,391
獨立非執行董事：					
譚新榮先生	100	—	—	—	100
高明東先生	100	—	—	—	100
吳志彬先生	100	—	—	—	100
	300	—	—	—	300
總計	1,373	3,698	87	1,212	6,370

年／期內概無作出董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

林長盛先生於二零零八年十一月二十五日退任非執行董事，而薛健先生於二零零九年一月七日獲委任為非執行董事。

年／期內五名最高薪酬僱員包括三名(二零零八年：四名)為本公司董事，而彼等之薪酬已載於上文。其餘壹名(二零零八年：壹名)人士之薪酬如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
薪金及其他福利	1,381	477
退休福利計劃供款	52	19
總計	1,433	496



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

10. 董事酬金及五名最高薪酬僱員(續)

最高薪酬非董事僱員之人數及彼等之薪酬介乎以下範圍內：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
總計	1	1

11. 所得稅(抵免)／開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止六個月所得稅(抵免)／開支之主要部分如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
現時所得稅		
香港所得稅	—	—
中國所得稅	667	14,792
	667	14,792
遞延所得稅(附註36)	(25,078)	(3,023)
年／期內所得稅(抵免)／開支	(24,411)	11,769

香港利得稅根據年／期內估計應課稅溢利按16.5%(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：16.5%)撥備。由於本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，因此在本集團財務報表中並無作出香港利得稅撥備。

中國現時所得稅撥備乃根據按照於二零零八年一月一日生效之中國企業所得稅法之相關所得稅規則及規例所釐定本集團於中國內地之附屬公司之應課稅溢利之法定稅率25%(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：25%)計提。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

11. 所得稅(抵免)/開支(續)

按適用於本公司及其附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前溢利之稅務開支與按實際稅率計算的稅務開支的對賬，以及截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止六個月適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

二零零九年	中國內地		香港		其他(i)		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利/(虧損)	(254,416)		545,964		1,428,284		1,719,832	
按法定所得稅率計算之稅款	(63,604)	25.0	90,084	16.5	—	—	26,480	1.5
不可扣稅支出	4,567	(1.8)	936	0.2	—	—	5,503	0.3
毋須課稅收入	(461)	0.2	(93,563)	(17.1)	—	—	(94,024)	(5.5)
未確認稅項虧損	7,087	(2.8)	2,543	0.5	—	—	9,630	0.6
按本集團於中國之聯營公司 之可分派溢利5%計算 預扣稅之影響	—	—	28,353	5.2	—	—	28,353	1.6
動用先前期間稅務虧損之影響	(353)	0.1	—	—	—	—	(353)	(0.0)
按本集團實際稅率計算之 稅務(抵免)/開支	(52,764)	20.7	28,353	5.2	—	—	(24,411)	(1.5)

截至二零零八年 十二月三十一日止 六個月	中國內地		香港		其他 ⁽ⁱ⁾		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利/(虧損)	32,264		(5,933)		(8,508)		17,823	
按法定所得稅率計算之稅款	8,066	25.0	(979)	16.5	—	—	7,087	39.8
不可扣稅支出	1,805	5.6	446	(7.5)	—	—	2,251	12.6
毋須課稅收入	(467)	(1.4)	(4)	0.1	—	—	(471)	(2.6)
未確認稅項虧損	1,873	5.8	504	(8.5)	—	—	2,377	13.3
按本集團於中國之聯營公司 之可分派溢利5%計算 預扣稅之影響	—	—	717	(12.1)	—	—	717	4.0
動用先前期間稅務虧損之影響	—	—	33	(0.6)	—	—	33	0.2
其他	(225)	(0.7)	—	—	—	—	(225)	(1.3)
按本集團實際稅率計算之 稅務(抵免)/開支	11,052	34.3	717	(12.1)	—	—	11,769	66.0

(i) 其他指本公司及若干於百慕達及英屬維爾京群島註冊成立之獲稅項豁免附屬公司之業績。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

12. 股息

董事不建議就本年度／期間派發股息。

13. 本公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司普通股股東應佔年／期內溢利／(虧損)及年／期內已發行普通股加權平均股數8,420,980,000股(二零零八年：7,117,613,000股)計算。

每股攤薄盈利／(虧損)乃根據就反映可換股票據之利息作出調整之本公司普通股股東應佔年／期內溢利／(虧損)計算。普通股加權平均股數為年／期內已發行普通股股數(如計算每股基本盈利時所採用者)以及假設因所有具攤薄影響之潛在普通股被視為已獲行使為普通股而無償發行之普通股加權平均股數。

每股基本及攤薄盈利之金額乃根據以下方式計算：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止十二個月 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 千港元
盈利(千港元)		
本公司普通股股東應佔溢利／(虧損)	1,857,758	(15,755)
可換股票據利息	11,764	—
扣除可換股票據利息前本公司 普通股股東應佔溢利	1,869,522	(15,755)
股份數目(千股)		
用作計算每股基本盈利／(虧損)之 年／期內已發行普通股加權平均股數	8,420,980	7,117,613
攤薄影響—普通股加權平均股數：		
購股權	59,622	—
可換股票據	541,667	—
用作計算每股攤薄盈利／(虧損)之 年／期內已發行普通股加權平均股數	9,022,269	7,117,613
— 基本	22港仙	(0.22)港仙
— 攤薄	21港仙	(0.22)港仙

由於購股權具反攤薄影響，故購股權之影響並不包括在截至二零零八年十二月三十一日止六個月之每股攤薄虧損之計算內。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

14. 物業、廠房及設備 集團

	供熱設施 千港元	樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	辦公室設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本							
於二零零八年七月一日	198,120	9,267	1,520	5,087	2,701	271,772	488,467
添置	956	—	—	—	30	99,869	100,855
轉撥	116,548	55,549	—	758	(44)	(172,811)	—
出售	—	—	(576)	(17)	—	—	(593)
於二零零八年十二月三十一日	315,624	64,816	944	5,828	2,687	198,830	588,729
添置	312	—	1,417	4,134	793	52,697	59,353
轉撥	128,198	(1,540)	—	521	633	(127,812)	—
出售	(1,287)	—	(944)	(420)	(305)	—	(2,956)
於二零零九年十二月三十一日	442,847	63,276	1,417	10,063	3,808	123,715	645,126
累計折舊							
於二零零八年七月一日	—	—	(1,086)	(315)	(310)	—	(1,711)
期內扣除	(6,046)	(1,375)	(237)	(537)	(236)	—	(8,431)
出售	—	—	576	17	—	—	593
於二零零八年十二月三十一日	(6,046)	(1,375)	(747)	(835)	(546)	—	(9,549)
期內扣除	(15,130)	(3,325)	(546)	(1,490)	(606)	—	(21,097)
轉撥	(22)	102	—	(41)	(39)	—	—
出售	11	—	944	148	93	—	1,196
於二零零九年十二月三十一日	(21,187)	(4,598)	(349)	(2,218)	(1,098)	—	(29,450)
減值虧損							
於二零零八年七月一日及 二零零八年十二月三十一日	—	—	—	—	—	—	—
期內撥備	(38,614)	—	—	—	—	—	(38,614)
於二零零九年十二月三十一日	(38,614)	—	—	—	—	—	(38,614)
賬面淨值							
於二零零九年十二月三十一日	383,046	58,678	1,068	7,845	2,710	123,715	577,062
於二零零八年十二月三十一日	309,578	63,441	197	4,993	2,141	198,830	579,180



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

14. 物業、廠房及設備(續) 公司

	租賃物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零零八年七月一日及二零零八年十二月三十一日	944	600	1,544
出售	(944)	(305)	(1,249)
於二零零九年十二月三十一日	—	295	295
累計折舊			
於二零零八年七月一日	(510)	(92)	(602)
期內扣除	(237)	(47)	(284)
於二零零八年十二月三十一日	(747)	(139)	(886)
年內扣除	(197)	(69)	(266)
出售	944	93	1,037
於二零零九年十二月三十一日	—	(115)	(115)
賬面淨值			
於二零零九年十二月三十一日	—	180	180
於二零零八年十二月三十一日	197	461	658

15. 投資物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一月一日/七月一日之賬面值	101,573	108,100
年/期內增添	—	—
於綜合收益表確認之公平值調整虧損淨額	(10,100)	(6,527)
年/期內出售	—	—
於十二月三十一日之賬面值	91,473	101,573



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

15. 投資物業(續)

本集團投資物業於二零零九年十二月三十一日由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師仲量聯行西門有限公司(「西門」)重估。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量，並分類及計入投資物業。

所有投資物業均位於香港境外。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值為63,218,000港元(二零零八年：73,483,000港元)之若干投資物業已抵押予一間銀行，以獲取授予本集團之銀行借貸14,547,000港元(二零零八年：17,851,000港元)(附註33)。

16. 預付土地租賃款項

本集團之預付土地租賃款項指位於中國內地國有土地根據租賃期為18年之租賃權益所享有之土地使用權49,322,000港元(二零零八年：52,540,000港元)。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日／七月一日之賬面值	52,540	42,177
於年／期內增添	—	11,588
於年／期內確認	(3,218)	(1,225)
於十二月三十一日之賬面值	49,322	52,540
流動部分	(2,951)	(2,919)
非流動部分	46,371	49,621



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

17. 商譽

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年／期初 成本	49,105	49,105
累計減值	—	—
賬面淨值	49,105	49,105
年／期內減值	(38,348)	—
於年／期終 成本	49,105	49,105
累計減值	(38,348)	—
賬面淨值	10,757	49,105

商譽減值測試

商譽之成本49,105,000港元乃透過天津供熱集團業務合併購入，因而就減值測試分配至以下現金產生單位(「現金產生單位」)，合共構成作熱能供應分部：

- 天津市供熱發展有限公司
- 天津市寶勝熱能投資有限公司
- 天津市梅江供熱有限公司

現金產生單位可收回數額乃根據採用現金流預測之使用價值計算法，按照獲管理層批准之介乎12至17年經營期間財務預算釐定。於二零零九年十二月三十一日，使用現金流預測乃按貼現率16.00%(二零零八年：20.54%)計算。由於來自現金產生單位產生之熱能供應設施接駁費收入及熱能供應收入，預期將不會於五年期後以穩定速度增長，並將於經營期較後階段開始減少，該情況與熱能供應業之長期平均走勢相同，故預計現金流於五年期後呈下降趨勢。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日計算現金產生單位之使用價值已採用主要假設。管理層在進行有關商譽減值測試之現金流量預測時所依據之各項主要假設詳述如下：

預算毛利—釐定賦予預算毛利之數值所用基準為來自熱能供應之預算收入、熱能供應設施接駁費之收入及配合經擴大供熱範圍所增加之有關可變成本及折舊。此等估計乃根據單位過往表現及管理層對市場發展之預期。

貼現率—扣除稅項前之所用貼現率，反映有關單位之特定風險。

主要假設所賦予價值符合外部資料來源。

減值測試結果顯示，由於現金產生單位賬面值與分配至其之商譽合計高於可收回金額，故天津市供熱發展有限公司作出減值撥備約38,348,000港元。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

18. 無形資產

	現有收費 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				
於二零零八年七月一日	263,754	5,519	118,192	387,465
添置	—	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	263,754	5,519	118,192	387,465
攤銷				
於二零零八年七月一日	—	—	—	—
期內撥備	(7,332)	(1,380)	(3,283)	(11,995)
於二零零八年十二月三十一日 年內撥備	(7,332) (14,648)	(1,380) (2,760)	(3,283) (6,571)	(11,995) (23,979)
於二零零九年十二月三十一日	(21,980)	(4,140)	(9,854)	(35,974)
減值				
於二零零八年七月一日及 二零零八年十二月三十一日	—	—	—	—
年內撥備	(241,774)	—	—	(241,774)
於二零零九年十二月三十一日	(241,774)	—	—	(241,774)
賬面淨值				
於二零零九年十二月三十一日	—	1,379	108,338	109,717
於二零零八年十二月三十一日	256,422	4,139	114,909	375,470

已收購無形資產作為於二零零八年六月三十日天津供熱集團業務合併之一部分，無形資產包括：

- (i) 本公司一間附屬公司與一名第三方所訂立協議所產生之收費合約；
- (ii) 接駁本集團輸熱設施之若干建造合約；及
- (iii) 本公司三間附屬公司持有於中國天津市若干地區供應熱能之經營權。

於收購日期，無形資產之公平值合共約387,465,000港元，而所有無形資產均屬熱能供應分類。

於二零零九年下半年，由於若干監管規定有所變動，故上述收費合約在訂約各方共同協定下予以終止。因此，本集團作出評估並認為收費合約日後不再為本集團帶來經濟利益，因此已就減值作出全面撥備。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

19. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	540,988	1

應收及應付附屬公司款項分別包括在本公司之流動資產698,120,000港元(二零零八年：475,620,000港元)及流動負債198,377,000港元(二零零八年：201,110,000港元)，為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零零九年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：

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 及繳足股份/ 註冊資本之面值	本公司所持 已發行股份/註冊 股本百分比		主要業務
				直接%	間接%	
滙展(中國)有限公司	註冊成立	香港	1港元	—	100	投資控股
得展國際有限公司	註冊成立	香港/澳門	1港元	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/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	物業投資
柏寧頓(中國)投資有限公司	註冊成立	香港/中國內地	10,000港元	—	100	投資控股
Charter Best Investments Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	1美元	100	—	投資控股
Eland Success Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	1美元	100	—	投資控股
永利管理有限公司	註冊成立	香港	1,000港元	100	—	提供服務
External Fame Limited	註冊成立	英屬維爾京群島	1美元	—	100	投資控股
譽進發展有限公司(i)	註冊成立	香港	20,000,000港元	100	—	鋼鐵製造及買賣
高達投資有限公司	註冊成立	英屬維爾京群島	1美元	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/ 中國內地	1美元	—	100	物業投資
上海綿旺投資諮詢有限公司	外商獨資企業	中國/中國內地	3,000,000美元	—	100	投資控股
天津市寶勝熱能投資有限公司(ii)	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	26.95	於中國天津供應熱能



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

19. 於附屬公司之權益(續)

於二零零九年十二月三十一日之附屬公司詳情如下：(續)

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 及繳足股份/ 註冊資本之面值	本公司所持 已發行股份/註冊 股本百分比		主要業務
				直接%	間接%	
天津市供熱發展有限公司(iii)	中外合資企業	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	49	於中國天津供應熱能
天津市梅江供熱有限公司(iii)	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣66,000,000元	-	25.97	於中國天津供應熱能

- (i) 於二零零九年五月二十九日，本公司收購譽進發展有限公司。是項收購之進一步詳情載於財務報表附註40。
- (ii) 由於本集團有權控制天津市供熱發展有限公司(「天津供熱」)之董事會及業務，故天津供熱入賬列作本集團之附屬公司。透過本公司一間全資附屬公司與持有天津供熱5%股權之股東所訂立日期為二零零八年六月三十日之託管協議，本集團可行使作為持有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。
- (iii) 天津市寶勝熱能投資有限公司及天津市梅江供熱有限公司為本公司非全資附屬公司天津供熱之附屬公司，因此根據本公司於彼等之控制權入賬列作附屬公司。

上表載列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本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會導致資料內容過於冗長。

20. 於一間共同控制實體之權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應估資產淨值：		
— 非上市投資，按成本(i)	160,335	170,446
— 應估收購後資產淨值之變動(ii)	(73,827)	(66,087)
收購商譽	86,508 33,906	104,359 33,906
	120,414	138,265

- (i)：根據有關中國法例，由於共同控制實體為中外合作企業，本集團獲賦予權利優先收回投資。於二零零九年，本集團與其中國合作企業夥伴協定，本集團獲賦予權利退回最多達人民幣60,000,000元(約67,400,000港元)之投資，自二零零九年開始並受本集團與中國合作企業夥伴就每年退回金額之協議所規限。因此，於二零零九年已協定並可自共同控制實體收回約10,111,000港元之投資。
- (ii)：包括在應估收購後資產淨值之變動之已派付惟尚未收取股息為56,035,000港元(二零零八年：50,935,000港元)。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

20. 於一間共同控制實體之權益(續)

共同控制實體之資料如下：

共同控制實體名稱	業務之法定形式	成立及 經營地點	註冊股 本之賬面值	本公司 所持投票權 比例		主要業務
				直接	間接	
上海地下商城有限公司 (「地下商城」)	中外合營公司	中國/ 中國內地	9,000,000美元	—	50%	於中國內地經營 及管理購物商場

下表載列本集團於該共同控制實體(採用權益法入賬)之權益之財務資料概要：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔共同控制實體之資產及負債：		
流動資產	11,576	14,542
非流動資產	136,312	152,087
流動負債	(36,603)	(34,885)
非流動負債	(24,777)	(27,385)
資產淨值	86,508	104,359
應佔共同控制實體業績：		
收益	28,502	12,427
開支總額	(32,240)	(15,179)
稅項抵免/(開支)	1,098	(183)
除稅後虧損	(2,640)	(2,935)

21. 於聯營公司之權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值		
— 非上市投資，按成本	2,171,003	980
— 應佔收購後資產淨值之變動	582,194	67
	2,753,197	1,047



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

21. 於聯營公司之權益(續)

應收聯營公司款項於財務報表附註26披露。

聯營公司之詳情如下：

名稱	業務之法定形式	註冊成立地點	註冊股本	本集團應佔擁有權		主要業務
				直接	間接	
天津市梅江供熱運行管理有限公司(i)	有限公司	中國	人民幣2,000,000元	—	40%	銷售熱能物料
日照鋼鐵有限公司	有限公司	中國	人民幣100,000,000元	—	30%	製造及買賣鋼鐵產品
日照型鋼有限公司	有限公司	中國	人民幣100,000,000元	—	30%	製造及買賣鋼鐵產品
日照鋼鐵軋鋼有限公司	有限公司	中國	人民幣80,000,000元	—	25%	製造及買賣鋼鐵產品

(i) 並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員審核。

於二零零九年一月，由於天津津濱供熱有限公司(「津濱」)其他投資者作額外注資，故本集團於津濱之股本權益由40%攤薄至4%，因此，於二零零九年十二月三十一日，本集團於津濱之投資分類為可供出售投資。

下表闡述摘錄自本集團聯營公司之財務報表(已就符合本集團會計政策而作出調整)之財務資料概要：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	46,138,779	85
溢利	2,119,922	166
資產總值	43,638,160	244,809
負債總額	33,792,516	242,192

於本年內，若干與本集團位於山東省境內之三間聯營公司有關事項披露如下：

- (a) 於二零零九年六月十一日，中華人民共和國環境保護部發出通知，暫停審查及批准山東省(即本集團三間聯營公司日照鋼鐵有限公司、日照型鋼有限公司及日照鋼鐵軋鋼有限公司(統稱「三間聯營公司」)之所在地)之鋼鐵製造業之環境影響評估。誠如通知所載，三間聯營公司之部分物業、廠房及設備之建造遭要求停工。由於有關物業、廠房及設備已於上述通知發出前投入使用，該等聯營公司之管理層現正就該通知與政府機構溝通。三間聯營公司於其後訂立重組協議，詳情於下文披露。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

21. 於聯營公司之權益(續)

- (b) 於二零零九年九月六日，本集團三間聯營公司連同其母公司日照鋼鐵控股集團有限公司以及其兩間同系附屬公司(統稱「日照鋼鐵集團」)與山東鋼鐵集團有限公司(「山東鋼鐵集團」)訂立資產重組及合作協議(「重組協議」)。根據重組協議，(a)日照鋼鐵集團及山東鋼鐵集團共同投資於一間新合資企業(「新合資企業」)，兩者將分別持有其33%及67%股份。新合資企業將於山東日照興建及經營鋼鐵製造基地；(b)日照鋼鐵集團將向新合資企業轉讓其全部物業、廠房及設備以及土地使用權(「注入資產」)以及其有關銀行貸款及其他負債(「承擔負債」)。上述注入資產及承擔負債之價值將由一間獨立估值公司評估，並將待雙方共同確認及向山東省政府國有資產監督管理委員會提交且獲其確認後生效。注入資產及承擔負債經協定價值之淨金額將構成日照鋼鐵集團作出之注資。山東鋼鐵集團將按其持股量相同比例向新合資企業注入現金。向新合資企業作出之注資須自重組協議日期起計180日內完成(「完成」)。注資有待簽立所有有關重組之法律文件後方告完成；及(c)自完成至新合資企業第一期項目營運開始止期間(「過渡期間」)，日照鋼鐵集團可向新合資企業租回注入資產，並繼續自行全權營運注入資產。日照鋼鐵集團向新合資企業應付之租金費用將由雙方磋商後釐定。

22. 可供出售投資

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股本投資—按成本		
於一月一日／七月一日之結餘	5,111	5,111
年／期內添置	764	—
於十二月三十一日之結餘	5,875	5,111
減值虧損		
於一月一日／七月一日之結餘	(650)	(650)
年／期內撥備	—	—
於十二月三十一日之結餘	(650)	(650)
賬面值		
於十二月三十一日	5,225	4,461

於二零零九年十二月三十一日，本集團可供出售投資包括於天津市津熱物流有限公司之16%股本權益及於津濱之4%股本權益。由於於活躍市場並無市場報價及其公平值不能可靠計算，故以於呈報期間結束日之成本值扣除減值計量。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

23. 存貨

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	3,736	8,539
消耗品	654	540
	4,390	9,079

24. 應收賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款	9,644	67,407

應收賬款並不計息。

就熱能供應收入及熱能供應設施接駁收入而言，本集團一般預先收取有關費用。其他費用之付款條款乃由本集團與交易方預先釐定。應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
1個月以內	12	67,407
1至3個月	—	—
3個月以上	9,632	—
	9,644	67,407

於呈報期間結束日之應收賬款主要包括應收其他費用收入。

由於信貸質素並無重大變動且有關結餘仍被視為可全數收回，故毋須就應收賬款作出減值撥備。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

25. 其他應收款項及預付款項

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
預付款項	7,209	1,994	—	—
暫時付款	—	15,000	—	15,000
按金及其他應收款項	11,579	11,645	784	1,101
	18,788	28,639	784	16,101

其他應收款項包括給予獨立第三方賬面值為11,662,000港元(二零零八年十二月三十一日:10,675,000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,故毋須就此等應收款項作出減值撥備。

26. 應收/應付聯營公司款項

應收聯營公司款項內包含就前股東應佔收購前溢利分配之應收聯營公司股息416,955,000港元,詳情載於附註28。

應收/應付聯營公司款項並非交易性質,且為無抵押、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,故毋須就應收聯營公司款項作出減值撥備。

27. 應收/應付關連公司款項

款項並非交易性質,且為無抵押、免息及須按要求償還。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。

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,故毋須就應收關連公司款項作出減值撥備。

28. 收購前股息

就收購譽進發展有限公司(「譽進」)及其聯營公司(附註40),於二零零九年五月二十九日收購日期前譽進及其聯營公司之保留溢利須向前股東分派。因此,於二零零九年五月二十八日及六月三十日,聯營公司已向譽進宣派現金股息總額為3,082,753,000港元,而譽進於二零零九年五月二十七日及六月三十日向前股東宣派現金股息總額3,007,259,000港元。

收購日期後,譽進成為本公司全資附屬公司。自收購日期起至二零零九年十二月三十一日,譽進自其聯營公司收取有關股息2,589,810,000港元(扣除預扣稅),並向其前股東支付2,590,304,000港元。於二零零九年十二月三十一日,應收股息結餘及應付譽進前股東之其他款項分別為440,052,000港元及416,955,000港元,相當於有關上文所公佈股息之未償還股息。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

29. 現金及現金等值物以及已抵押銀行存款

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	305,930	38,588	32,599	691
減：已抵押存款	(711)	(6,500)	—	—
現金及現金等值物	305,219	32,088	32,599	691

於二零零九年十二月三十一日，銀行結餘約711,000港元(二零零八年：6,500,000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(二零零八年：1.98厘至3.78厘)之浮動年利率計息。

於呈報期間結束日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為262,026,000港元(二零零八年：37,780,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成外幣。

銀行現金按每日銀行存款利率賺取浮動利息。香港及中國內地之短期定期存款時間由一日至三個月不等，視乎本集團對即時現金之要求而定，按不同短期存款利率賺取利息。此等資產之賬面值與其公平值相若。

30. 應付賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付賬款	35,212	44,337

應付賬款為免息及一般須於90日內清償。應付賬款並無賬齡超過一年之重大結餘。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。

應付賬款賬面值與其公平值相若。

於呈報期間結束日應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
1個月以內	9,601	28,645
1至3個月	312	853
3個月以上	25,299	14,839
	35,212	44,337



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

31. 其他應付款項及應計費用

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他應付款項	52,382	40,564	3,843	2,160
應計費用	6,067	608	—	—
	58,449	41,172	3,843	2,160

其他應付款項中並無賬齡超過一年之重大結餘。

本公司董事認為，於呈報期間結束日，其他應付款項及應計費用之賬面值與其公平值相若。

32. 來自一名董事之貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
胡翼時先生	—	20,230
於十二月三十一日之結餘	—	20,230

有關金額為無抵押、免息及須於應要求時償還。

33. 計息銀行及其他借貸

	二零零九年			二零零八年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
即期						
銀行貸款—無抵押	5.84	二零一零年	33,708	8.21	二零零九年	33,708
銀行貸款—有抵押 ⁽ⁱ⁾	5.84	二零一零年	22,472	8.22-8.31	二零零九年	39,326
長期銀行貸款即期部分—有抵押 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	5.94	二零一零年	1,753	6.12-7.83	二零零九年	1,652
其他長期貸款即期部分 ⁽ⁱ⁾	—	二零一零年	6,532	—	二零零九年	6,532
			64,465			81,218
非即期						
長期銀行貸款—有抵押 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	5.94	二零一六年	12,794	6.12-7.83	二零一六年	16,199
其他長期貸款—無抵押 ⁽ⁱ⁾	—	二零一三年	12,784	—	二零一三年	15,482
			25,578			31,681
			90,043			112,899



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

33. 計息銀行及其他借貸(續)

於呈報期間結束日，計息銀行及其他借貸之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分析為：		
銀行貸款還款期：		
於一年內或應要求	57,933	74,686
於第二年	2,287	2,287
於第三至五年(包括首尾兩年)	6,862	6,862
五年以上	3,645	7,050
	70,727	90,885
分析為：		
其他借貸還款期：		
於一年內或應要求	6,532	6,532
於第二年	5,105	6,321
於第三至五年(包括首尾兩年)	7,679	9,161
	19,316	22,014
	90,043	112,899

附註：

- (i) 其他長期貸款為來自天津熱建設發展有限公司之貸款，其將丹麥政府免息貸款轉撥至天津市梅江供熱有限公司(「梅江供熱」)。梅江供熱於年內按時償還貸款。
- (ii) 已抵押銀行貸款以關連公司天津津熱集團有限公司之資產作抵押。
- (iii) 已抵押長期銀行貸款以北京博雅宏遠物業有限公司之投資物業作擔保，投資物業之賬面值為63,218,000港元(二零零八年十二月三十一日：73,483,000港元)。

本集團即期借貸之賬面值與其公平值相若。本集團非即期借貸之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
浮息銀行貸款	12,794	16,199	12,661	15,308
其他貸款—無抵押	12,784	15,482	14,634	19,940
	25,578	31,681	27,295	35,248



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

33. 計息銀行及其他借貸(續)

於呈報日期結束日，本集團賬面值為12,794,000港元(二零零八年：16,199,000港元)之已抵押銀行貸款(非即期部分)之公平值為12,661,000港元(二零零八年：15,308,000港元)。

其他借貸之公平值乃按現時利率之預期日後現金流量之折讓計算。

34. 來自一間關連公司之貸款

該款項由一間集團實體之一名少數股東天津津熱集團有限公司借予，為無抵押及按年利率8厘計息。

貸款之還款期如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	101,566	205,664
於第二年	—	82,987
於第三至五年(包括首尾兩年)	—	72,164
	101,566	360,815
減：於一年內到期之即期部分	(101,566)	(205,664)
	—	155,151

35. 可換股票據

於二零零八年五月二十六日，本公司與本公司董事會主席胡翼時先生訂立可換股票據認購協議，以向後者發行265,000,000港元之可換股票據，票據持有人可於可換股票據發行日期起計第二週年結算日(「到期日」)止期間將可換股票據兌換成1,500,000,000股本公司普通股(換股價為0.177港元)。票據之未償還本金額以年利率3.5厘計息，並須每年支付。

發行可換股票據前，根據認購協議，認購人及發行人有權於二零零九年七月八日前向對方發出書面通知，就可換股票據之全部或部分本金總額要求完成。於二零零九年七月八日，須就可換股票據全部本金總額或餘下本金總額認購及發行。因此而言，發行可換股票據前，認購協議為香港會計準則第39號範圍內之期貨合約，並於承諾日期確認為一項資產或負債，其後按其公平值計量。於二零零九年七月二日，可換股票據向胡翼時先生發行。

可換股票據被視為複合金融工具，其負債部分之公平值乃按於發行日期就並無換股權之類似債券使用之相等市場利率估計。餘額(即整體複合金融工具之公平值減負債部分)分配予權益部分，並包括在股東權益。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

35. 可換股票據(續)

年內發行之可換股票據分為負債及權益部分，載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可換股票據於發行日期之公平值	355,500	—
權益部分	(125,852)	—
於發行日期之負債部分	229,648	—
利息支出	11,764	—
已付利息	(4,162)	—
兌換可換股票據(附註)	(30,620)	—
於十二月三十一日之負債部分	206,630	—

附註：於二零零九年八月七日，胡翼時先生已將本金額為35,400,000港元之部分可換股票據兌換成200,000,000股股份。

36. 遞延稅項

於年／期內之遞延稅項負債之變動如下：

本集團—二零零九年

遞延稅項負債

	重估 投資物業 千港元	無形資產 之公平值 調整 千港元	預付 租賃款項 之公平值 調整 千港元	長期借款 之公平值 調整 千港元	遞延收益 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	1,619	93,867	945	966	107,643	—	205,040
年內於收益表扣除／(計入)之 遞延稅項(附註11)	41	(66,438)	25	(579)	21,801	28,353	(16,797)
自聯營公司收取股息後撥回	—	—	—	—	—	(52,891)	(52,891)
因收購附屬公司產生之 預扣稅(附註40)	—	—	—	—	—	78,943	78,943
於二零零九年十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	1,660	27,429	970	387	129,444	54,405	214,295



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

36. 遞延稅項(續)

本集團一二零零九年(續)

遞延稅項資產

	物業、廠房 及設備之 公平值調整 千港元	物業、廠房及 設備減值 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	27,077	—	27,077
年內於綜合收益表(扣除)/計入之 遞延稅項(附註11)	(1,373)	9,654	8,281
於二零零九年十二月三十一日之 遞延稅項資產總值	25,704	9,654	35,358

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債於綜合財務狀況報表中抵銷。

	千港元
於綜合財務狀況報表中確認之遞延稅項負債淨額	178,937

本集團一二零零八年

遞延稅項負債

	重估 投資物業 千港元	無形資產 之公平值 調整 千港元	預付 租賃款項 之公平值 調整 千港元	長期借款 之公平值 調整 千港元	遞延收益 千港元	預扣稅 千港元	總計 千港元
於二零零八年七月一日	1,871	96,866	1,238	1,052	107,643	—	208,670
期內於綜合收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註11)	(252)	(2,999)	(293)	(86)	—	—	(3,630)
於二零零八年十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	1,619	93,867	945	966	107,643	—	205,040



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

36. 遞延稅項(續)

本集團一二零零八年(續)

遞延稅項資產

	物業、廠房 及設備之 公平值調整 千港元
於二零零八年七月一日	27,684
年內於綜合收益表扣除之遞延稅項(附註11)	(607)
於二零零八年十二月三十一日之遞延稅項資產總值	27,077

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況報表中抵銷。

	千港元
於綜合財務狀況報表中確認之遞延稅項負債淨額	177,963

本集團產生自香港之稅務虧損為39,603,180港元(二零零八年：23,879,150港元)，可無限年期用作抵銷產生虧損之公司之日後應課稅溢利。本集團產生自中國內地之稅務虧損為27,024,384港元(二零零八年：21,209,543港元)，就抵銷日後應課稅溢利而言，將於一至五年內屆滿。遞延稅項資產並無確認此等虧損，乃由於此等虧損產生自己出現虧損一段時間之附屬公司，且認為應課稅溢利將不可能用作抵銷可予動用之稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，中國之外國投資企業向外國投資者分派股息，需按10%之稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。倘若中國內地與外國投資者所屬司法權區有簽訂相關稅務協議，適用預扣稅率可予降低。就此而言，本集團之適用稅率為5%至10%。故本集團須就於中國內地成立之附屬公司、共同控制實體及聯營公司自二零零八年一月一日起產生之盈利分派之股息繳納有關預扣稅。

本公司向其股東派發股息並不涉及任何所得稅之影響。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

37. 已發行股本

	股份數目		股本	
	二零零九年 千股	二零零八年 千股	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
每股面值0.10港元之普通股				
法定				
於年／期初	20,000,000	20,000,000	2,000,000	2,000,000
法定股本增加	—	—	—	—
於年／期終	20,000,000	20,000,000	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足				
於年／期初	7,117,613	7,117,613	711,761	711,761
發行股份 (i)	2,000,000	—	200,000	—
兌換可換股票據 (ii)	200,000	—	20,000	—
已行使股本結算購股權 (iii)	109,720	—	10,972	—
於年／期終	9,427,333	7,117,613	942,733	711,761

- (i) 於二零零九年五月，本集團以配發及發行本公司2,000,000,000股普通股完成收購譽進之100%權益(附註40)。
- (ii) 於二零零九年八月七日，本公司就兌換胡翼時先生所持有之本金額為35,400,000港元之可換股票據而發行200,000,000股每股面值0.10港元之股份(附註35)。
- (iii) 43,720,000份及66,000,000份購股權所附帶之認購權獲分別按每股認購價0.205港元及0.165港元行使(附註38)，導致以現金代價總額(扣除開支前)約19,853,000港元發行109,720,000股每股0.10港元之股份。

38. 購股權計劃

本公司之購股權計劃(「該計劃」)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，該計劃將於二零一二年四月十七日屆滿。根據該計劃，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。

根據該計劃，所有已根據該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，加上根據該計劃已發行及可予發行之股份總數，不得超過根據該計劃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。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

38. 購股權計劃(續)

於二零零九年十二月三十一日，本公司根據該計劃已授出但尚未獲行使之購股權所涉及本公司股份數目為255,880,000股(二零零八年：294,600,000股)，相當於該日本公司已發行股份之3.12%(二零零八年：4.14%)。

下表披露董事及僱員所持本公司購股權及該等股權於年內之變動詳情：

承授人	授出日期	於二零零八年					行使期	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
		於二零零八年 七月一日 尚未行使 千份	董事委任 (辭任) 千份	於二零零八年 十二月 三十一日及 二零零九年 一月一日 尚未行使 千份	於二零零九年 十二月 三十一日 年內授出 (行使) 千份	於二零零九年 十二月 三十一日 尚未行使 千份			
本公司董事	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 二零一一年八月三十一日	0.205	0.205
	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 二零一一年八月三十一日	0.205	0.205
	二零零八年四月二十二日(附註c)	56,000	10,000	66,000	(56,000)	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	0.165
	二零零九年一月十六日(附註d)	-	-	-	71,000	71,000	二零零九年一月十六日至 二零一二年四月十六日	0.265	0.265
		187,160	(33,720)	153,440	15,000	168,440			
其他僱員	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 二零一一年八月三十一日	0.205	0.205
	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 二零一一年八月三十一日	0.205	0.205
	二零零八年四月二十二日(附註c)	20,000	(10,000)	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	0.165
		107,440	33,720	141,160	(53,720)	87,440			
		294,600	-	294,600	(38,720)	255,880			
於期/年終可行使				119,720		81,000			
加權平均行使價(港元)		0.2	不適用	0.2	不適用	0.235			



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

38. 購股權計劃

附註：

- (a) 該等權益乃來自本公司一名董事於二零零七年八月二十二日所接納43,720,000份購股權，將賦予有關董事權利按行使價每股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至二零一一年八月二十一日止期間內歸屬及可全部或部分行使。所授出購股權之估計公平值為3,637,000港元，其全數款項已於截至二零零八年六月三十日止期間內在綜合收益表中扣除。該名董事於二零零八年十一月二十五日辭任，並成為本集團僱員。
- (b) 該等權益乃來自本公司董事所接納87,440,000份購股權及本集團僱員所接納87,440,000份購股權，將賦予有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至二零一一年八月二十一日止期間內歸屬及可全部或部分行使。所授出購股權之估計公平值為14,549,000港元，其中4,850,000港元已於截至二零零八年十二月三十一日止六個月期間內在綜合收益表中扣除(二零零八年：2,425,000港元)。
- (c) 該等權益乃來自本公司一名董事所接納56,000,000份購股權及本集團僱員所接納20,000,000份購股權，將賦予有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至二零一二年四月十六日止期間內歸屬及可全部或部分行使。所授出購股權之估計公平值為5,363,000港元，其全數款項已於截至二零零八年六月三十日止年度內在綜合收益表中扣除。持有10,000,000份購股權之本集團一名僱員於截至二零零八年十二月三十一日止期間獲委任為本公司董事。
- (d) 該等權益乃來自本公司一名非執行董事所接納71,000,000份購股權，賦予有關董事權利按行使價每股0.265港元認購本公司股份。該等購股權於二零零九年一月十六日至二零一二年四月十六日止期間內歸屬及可全部或部分行使。所授出購股權之估計公平值為5,204,000港元，其全數款項已於年內在綜合收益表中扣除。

於年內授出股本結算購股權之公平值乃採用二項期權模式計算。該模式所用之輸入數據如下：

	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	二零零九年 一月十六日
建議日期之收市價	0.205港元	0.205港元	0.165港元	0.265港元
每股行使價	0.205港元	0.205港元	0.165港元	0.265港元
預期波幅	45.74%	45.74%	52.98%	96.97%
無風險利率	4.06%	4.06%	2.06%	0.77%
預期股息率	0%	0%	0%	0%
沒收率	0%	0%	0%	0%

預期波幅乃透過採用本公司股價於過往四年之歷史波幅釐定。於該模式所使用之次理想行使因素乃根據管理層就不可轉讓性、行使限制及行為因素之影響而作出之最佳估計。

本集團就本公司所授出購股權於年內確認總開支10,054,000港元(二零零八年：2,425,000港元)。

於呈報期間後，於二零一零年一月二十九日，合共220,000,000份購股權已向本公司若干董事及僱員就彼等於未來一年向本集團提供服務而授出。此等購股權之行使價為每股0.35港元，行使期為由二零一零年一月二十九日至二零一二年四月十六日止。本公司股份於授出日期之價格為每股0.35港元。

於此等財務報表批准日期，本公司根據該計劃有475,880,000份尚未行使購股權，佔該日本公司已發行股份約5.05%。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

39. 儲備

(a) 集團

本集團於本年度及過往期間之儲備金額及其變動於第28頁財務報表之綜合權益變動表呈列。

(b) 公司

	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零八年七月一日	266,208	13,042	15,758	(716,697)	(421,689)
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(7,885)	(7,885)
股本結算之購股權安排	—	2,425	—	—	2,425
於二零零八年十二月三十一日	266,208	15,467	15,758	(724,582)	(427,149)
年內全面收入/(虧損)總額	—	—	(47)	(137,123)	(137,170)
股本結算之購股權安排	—	10,054	—	—	10,054
發行股份	330,000	—	—	—	330,000
兌換可換股票據	27,400	—	—	—	27,400
已行使股本結算之購股權	17,176	(8,295)	—	—	8,881
於二零零九年十二月三十一日	640,784	17,226	15,711	(861,705)	(187,984)



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

40. 收購附屬公司

收購譽進發展有限公司

於二零零九年五月二十九日，本集團完成收購譽進發展有限公司(「譽進」)全部權益，總成本約為540,987,000港元(包括直接應佔成本約10,987,000港元)，已透過對三間聯營公司配發及發行2,000,000,000股本公司普通股之方式償付(「收購事項」)。就收購譽進所發行股份之公平值約為530,000,000港元，乃採用收購事項日期之已公佈價格每股0.265港元釐定。收購事項完成後，譽進為持有三間聯營公司股本權益之投資控股公司(附註21)，對三間聯營公司已採用收購法入賬。就收購事項所收購資產及承擔負債之詳情概述如下：

	被收購公司 於收購前 之賬面值 千港元	公平值 千港元
所收購資產及承擔負債：		
應佔聯營公司可識別資產淨值	565,401	2,170,720
應收聯營公司收購前股息	3,082,753	3,082,753
應付一間附屬公司前股東股息	(3,007,259)	(3,007,259)
遞延稅項負債	(78,943)	(78,943)
	561,952	2,167,271
以下列方式償付總代價：		
發行本公司股份		530,000
直接應佔成本		10,987
		540,987
超出收購成本之入賬額		1,626,284
收購產生之現金流出淨額		(10,987)

本集團應佔聯營公司可識別資產及負債之公平值乃根據獨立估值師作出之估值而釐定。本集團將在自收購日期二零零九年五月二十九日起十二個月內繼續評估收購譽進之初步會計。收購事項之詳情載於本公司日期為二零零九年四月二十七日之通函。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

40. 收購附屬公司(續)

收購天津市供熱發展有限公司

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%股本權益之股東(「5%股東」)簽立託管協議(「託管協議」)。根據託管協議之條款，5%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)。

完成收購及簽立託管協議後，本集團最多可委任天津供熱集團董事會內九名董事當中六名。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。

本集團於二零零九年自收購日期二零零八年六月三十日起計十二個月內進一步評估及完成天津供熱集團業務合併之初步會計。初步會計完成後作出調整，以減少遞延收益32,417,000港元及就遞延收益調整增加遞延稅項負債107,643,000港元，因此，商譽相應增加19,670,000港元及少數股東權益減少55,555,000港元。可比較資料均予重列，以反映如初步會計自收購日期起已完成之假設下作出之該等調整。

本集團先前報告於二零零八年十二月三十一日之財務狀況重列如下：

	本集團(誠如 先前所報告) 千港元	調整 千港元	本集團 (重列) 千港元
財務狀況：			
非流動資產	1,279,052	19,670	1,298,722
— 商譽	29,435	19,670	49,105
流動負債	568,629	(5,244)	563,385
— 遞延收益	5,911	(5,244)	667
非流動負債	293,565	80,469	374,034
— 遞延收益	36,321	(27,174)	9,147
— 遞延稅項負債	70,320	107,643	177,963
權益	1,185,979	(55,555)	1,130,424
— 少數股東權益	580,315	(55,555)	524,760



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

41. 退休金計劃及其他退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金某個百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理基金持有，與本集團之資產分開。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬予僱員。

本集團在中國大陸經營之附屬公司之僱員均須參與一項由地方市政府設立之中央退休金計劃。此附屬公司須就其支薪成本20%向該中央退休金計劃作出供款。供款於根據該中央退休金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。

於綜合收益表扣除之總退休金成本約為627,000港元(二零零八年：約582,000港元)。

42. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

	二零零九年 千港元	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月期間 千港元
兌換可換股票據	47,400	—
透過發行股份收購一間附屬公司及其聯營公司	2,167,271	—
透過承擔負債收購物業、廠房及設備	—	1,453



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

43. 經營租賃安排

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註15)，租期經商議後介乎一至四年。租期一般亦要求租戶支付保證金，並根據當時適用市況定期作出租金調整。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可註銷經營租賃之未來最低應收租賃款項總額之到期情況如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	2,376	3,045
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,557	3,946
於十二月三十一日之結餘	4,933	6,991

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室物業。物業租期經商議後介乎一至三年。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據不可註銷經營租賃之未支付承擔之到期情況如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	1,320	3,540
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	675	1,995
於十二月三十一日之結餘	1,995	5,535

44. 資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本承擔如下：

	2009 千港元	2008 千港元
已訂約但未作撥備： 物業、廠房及設備	113,829	171,390



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

45. 或然負債

本集團就授予本集團持有16%股本權益之天津市津熱物流有限公司最多112,360,000港元之銀行融資，向一間銀行提供無償擔保。於二零零九年十二月三十一日，銀行融資已動用約56,180,000港元。由於董事相信經濟利益不大可能須流出以償付責任，故本集團並無於財務報表作出或然負債撥備。

46. 關連人士交易及結餘

(a) 關連人士交易

本集團曾與關連人士訂立以下交易：

	二零零九年 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止六個月期間 千港元
向一名聯繫人士購買煤炭	32,142	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	27,933	13,139
管理費	12,135	—

(b) 本集團主要管理人員之補償

主要管理人員於年／期內之酬金如下：

	二零零九年 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止六個月期間 千港元
短期僱員福利	9,000	3,698
離職後福利	182	87
與表現掛鉤之花紅	12,500	—
股份付款	7,628	1,212
支付主要管理人員之補償總額	29,310	4,997

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註10。

經考慮關係性質，董事認為已充分披露與關連人士披露事項相關之有意義資料。

(c) 與關連人士之未支付結餘

於呈報期間結束日與聯繫人士及關連人士之結餘詳情載於財務狀況報表以及財務報表附註26及27。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

47. 金融工具類別

於呈報期間結束日各項金融工具類別之賬面值載列如下：

二零零九年

集團

金融資產

	按公平值 計入損益之 金融資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	—	—	5,225	5,225
應收賬款	—	9,644	—	9,644
其他應收款項及預付款項	—	18,788	—	18,788
應收聯營公司款項	—	450,955	—	450,955
應收關連公司款項	—	283,865	—	283,865
應收一間共同控制實體股息	—	56,035	—	56,035
已抵押銀行存款	—	711	—	711
現金及現金等值物	—	305,219	—	305,219
	—	1,125,217	5,225	1,130,442

金融負債

	按公平值 計入損益之 金融負債 千港元	按攤銷 成本列值之 金融負債 千港元	總計 千港元
應付賬款	—	35,212	35,212
其他應付款項及應計費用	—	58,449	58,449
應付一間附屬公司前股東股息	—	416,955	416,955
應付關連公司款項	—	53,403	53,403
融資租賃承擔	—	101	101
計息銀行及其他借貸	—	90,043	90,043
來自一間關連公司之貸款	—	101,566	101,566
可換股票據	—	206,630	206,630
	—	962,359	962,359



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

47. 金融工具類別(續)

二零零八年

集團

金融資產

	按公平值 計入損益之 金融資產 —持作買賣 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總計 千港元
可供出售投資	—	—	4,461	4,461
應收賬款	—	67,407	—	67,407
其他應收款項及預付款項	—	25,675	—	25,675
應收聯營公司款項	—	174,983	—	174,983
應收關連公司款項	—	396,571	—	396,571
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	—	6,500
現金及現金等值物	—	32,088	—	32,088
	—	754,159	4,461	758,620

金融負債

	按公平值 計入損益之 金融負債 —持作買賣 千港元	按攤銷 成本列值之 金融負債 千港元	總計 千港元
應付賬款	—	44,337	44,337
其他應付款項及應計費用	—	15,857	15,857
應付聯營公司款項	—	30,026	30,026
應付關連公司款項	—	55,301	55,301
來自一名董事之貸款	—	20,230	20,230
融資租賃承擔	—	137	137
計息銀行及其他借貸	—	112,899	112,899
來自一間關連公司之貸款	—	360,815	360,815
	—	639,602	639,602



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

47. 金融工具類別(續)

二零零九年

公司

金融資產

	貸款及 應收項款 千港元
其他應收款項及預付款項	784
應收附屬公司款項	698,120
現金及現金等值物	32,599
	731,503

金融負債

	按攤銷成本 列值之 金融負債 千港元
其他應付款項及應計費用	3,844
應付附屬公司款項	198,377
可換股票據	206,630
	408,851



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

47. 金融工具類別(續)

二零零八年

公司

金融資產

	貸款及 應收項款 千港元
其他應收款項及預付款項	16,101
應收附屬公司款項	475,620
現金及現金等值物	691
	492,412

金融負債

	按攤銷 成本列值之 金融負債 千港元
應付賬款	689
應付附屬公司款項	201,110
其他應付款項及應計費用	2,160
應付關連公司款項	4,500
	208,459

48. 公平值級別

本集團採用下列級別釐定及披露金融工具公平值：

第1級： 根據同等資產或負債在活躍市場之未經調整報價計量之公平值

第2級： 根據所有對已入賬公平值具重大影響力之直接或間接觀察可得輸入數據之估值技術計量之公平值

第3級： 根據所有對已入賬公平值具重大影響力而並非根據觀察可得市場數據(不可觀察輸入數據)為基準輸入數據之估值技術計量之公平值

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有下列按公平值計量之金融工具：

於二零零九年十二月三十一日按公平值計量之資產：

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
投資物業	—	91,473	—	91,473
	—	91,473	—	91,473



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

48. 公平值級別(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度，第3級公平值計量概無轉入或轉出。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有下列按公平值計量之金融工具：

於二零零八年十二月三十一日按公平值計量之資產：

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
投資物業	—	101,573	—	101,573
	—	101,573	—	101,573

截至二零零八年十二月三十一日止年度，第3級公平值計量概無轉入或轉出。

49. 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具(衍生工具除外)包括貸款及借貸、現金及現金等值物、可換股票據及客戶按金。此等金融工具主要旨在為本集團業務撥支。本集團有其他金融資產及負債，包括應收賬款、其他應收款項及應付賬款，乃直接自其業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外幣風險。管理層檢討及協定管理各項有關風險之政策，概述於下文。本集團有關金融工具之會計政策載於財務報表附註2.4。

信貸風險

本集團僅與具知名度及良好信譽之第三方進行交易。在本集團之政策下，所有擬按信貸條款進行交易之客戶須通過信貸核實程序。此外，應收款項結餘乃按持續基準監察，故本集團承受壞賬之風險並不重大。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等價物、可供出售金融資產、應收聯營公司及共同控制實體之款項、其他應收款項及若干衍生工具)因對手方拖欠款項而產生之信貸風險，而須承擔之最大風險相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與具知名度及良好信譽之第三方進行交易，故本集團毋須持有抵押品。信貸風險集中狀況按客戶／對手方及地區分析管理。於呈報期間結束日，由於本集團應收賬款中99.9%(二零零八年：99.9%)乃應收本集團最大客戶(屬熱能供應分部)款項，故本集團信貸風險中有若干集中狀況。

此外，有關本集團所須承擔因應收賬款產生之信貸風險進一步量化數據於財務報表附註24披露。



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

49. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之庫務部門定期監察本集團之現金流量狀況，以確保本集團之現金流量屬正數且受密切監控。本集團旨在透過維持已承諾可動用之信貸限額、向特定財務機構獲取債券及向銀行借入貸款，將資金維持於靈活水平。

下表概述根據合約未折現付款計算本集團金融負債於呈報期間結束日之到期資料。

集團

	二零零九年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	
應付賬款	—	9,913	25,299	—	—	35,212
其他應付款項	—	—	27,329	—	—	27,329
應付一間附屬公司前股東股息	—	—	416,955	—	—	416,955
應付關連公司款項	53,403	—	—	—	—	53,403
融資租賃承擔	—	11	34	60	—	105
計息銀行及其他借貸	—	14,429	50,036	5,559	4,295	74,319
來自一間關連公司之貸款	—	—	101,566	—	—	101,566
可換股票據	—	—	—	230,100	—	230,100
	53,403	24,353	621,219	235,719	4,295	938,989

	二零零八年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	
應付賬款	—	29,498	14,839	—	—	44,337
其他應付款項	—	—	15,857	—	—	15,857
應付聯營公司款項	30,026	—	—	—	—	30,026
應付關連公司款項	55,301	—	—	—	—	55,301
來自一名董事之貸款	20,230	—	—	—	—	20,230
融資租賃承擔	—	11	34	105	—	150
計息銀行及其他借貸	—	5,237	80,005	40,637	—	125,879
來自一間關連公司之貸款	—	30,832	111,174	277,938	—	419,944
	105,557	65,578	221,909	318,680	—	711,724



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

49. 金融風險管理目標及政策(續) 流動資金風險(續)

公司

	二零零九年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	
其他應付款項	—	—	3,844	—	—	3,844
應付附屬公司款項	198,377	—	—	—	—	198,377
可換股票據	—	—	—	230,100	—	230,100
	198,377	—	3,844	230,100	—	432,321

	二零零八年十二月三十一日					總計 千港元
	按要求 千港元	少於3個月 千港元	3至12個月 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	
應付賬款	—	689	—	—	—	689
其他應付款項	—	—	2,160	—	—	2,160
應付關連公司款項	4,500	—	—	—	—	4,500
應付附屬公司款項	201,110	—	—	—	—	201,110
	205,610	689	2,160	—	—	208,459



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

49. 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團須承擔之市場利率變動風險主要與本集團按浮動息率計算之長期債務責任有關。本集團目前並無訂立利率掉期以對沖其利率風險。

下表說明在所有其他變動維持不變之情況下，利率合理可能變動對本集團除稅前溢利(透過浮息借貸之影響)及本集團權益之敏感度分析。

	基點增加/ (減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元
二零零九年		
倘利率增加	100	(420)
倘利率減少	(100)	420
二零零八年		
倘利率增加	50	(250)
倘利率減少	(50)	250

匯率風險

本集團須就其美元計值長期借貸及港元計值貨幣資產承擔外幣風險。

下表說明在所有其他變動維持不變之情況下，美元及港元匯率之合理可能變動對本集團除稅前溢利(基於貨幣資產及負債公平值變動)及本集團權益(基於匯兌儲備變動)於呈報期間結束日之敏感度分析。

	基點增加/ (減少)	除稅前 溢利增加/ (減少) 千港元	權益增加/ (減少) 千港元
二零零九年			
倘美元兌人民幣貶值	5%	736	—
倘美元兌人民幣升值	(5%)	(736)	—
倘港元兌人民幣貶值	5%	(1,200)	149
倘港元兌人民幣升值	(5%)	1,200	(149)



財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(根據香港財務報告準則編製)

49. 金融風險管理目標及政策(續) 匯率風險(續)

二零零八年	基點增加/ (減少)	除稅前 溢利增加/ (減少) 千港元	權益增加/ (減少) 千港元
倘美元兌人民幣貶值	5%	1,183	—
倘美元兌人民幣升值	(5%)	(1,183)	—
倘港元兌人民幣貶值	5%	(525)	—
倘港元兌人民幣升值	(5%)	525	—

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力及維持穩健資本比例，以支援其業務及盡量提升股東價值。

本集團管理其資本結構，並因應經濟狀況變化作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派發之股息款項、向股東退回資本、發行新股或發行新債。截至二零零九年十二月三十一日止年度及二零零八年十二月三十一日止六個月期間，管理資本之目標、政策或程序概無變動。

50. 結算日後事項

- 於二零一零年一月二十九日，本公司若干董事及僱員獲授220,000,000份購股權，進一步詳情載於財務報表附註38。
- 於二零一零年二月二十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其位於北京之若干投資物業，現金代價為6,814,254 港元。是項出售定於二零一零年四月二十七日完成，預期出售時將帶來除稅前虧損約160,000港元。

51. 批准財務報表

財務報表已於二零一零年四月一日獲董事會批准並授權刊發。



投資物業詳情

所在地	用途	年期	本集團應佔權益
北京東城區 燈市口大街33號 地庫2及3樓地車場	商業	中期租約	100%
北京東城區 燈市口大街33號 第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及1125號單位	商業	中期租約	100%



財務概覽

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及少數股東權益概覽，有關資料乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，並作出適當之重列呈報。

業績

	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 十二月 三十一日止 六個月期間 千港元	截至六月三十日止年度		
			二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	200,793	83,300	4,157	13,050	16,537
除稅前溢利／(虧損)	1,719,832	17,823	(79,332)	(10,063)	(5,317)
所得稅抵免／(開支)	24,411	(11,769)	(14)	(1,898)	(42)
年／期內溢利／(虧損)	1,744,243	6,054	(79,346)	(11,961)	(5,359)

資產、負債及少數股東權益

總資產	4,846,774	2,067,843	1,899,340	375,344	581,667
總負債	(1,239,775)	(937,419)	(721,794)	(25,090)	(320,721)
少數股東權益	(411,245)	(524,760)	(558,506)	—	—
	3,195,754	605,664	619,040	350,254	260,946