

此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有開源控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅作參考用途，並不構成收購、購買或認購開源控股有限公司證券之邀請或要約。



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)

**非常重大收購
及
股東特別大會通告**

開源控股有限公司之財務顧問

**OPTIMA
CAPITAL**
創越融資有限公司

開源控股有限公司謹訂於二零零九年五月十九日星期二上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Everest廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第175至176頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥該表格，盡快並無論如何須於大會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年四月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	18
附錄二 — 目標公司之財務資料	88
附錄三 — 經擴大集團之財務資料	125
附錄四 — 經擴大集團之物業估值	147
附錄五 — 一般資料	165
股東特別大會通告	175

釋 義

於本通函內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司擬根據協議收購目標公司全部已發行股本
「一致行動」	指	具收購守則所賦予涵義
「協議」	指	本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零零九年一月五日之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日子，不包括星期六
「本公司」	指	開源控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項完成
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	本公司就收購事項應付之總代價5,200,000,000港元
「代價股份」	指	根據協議將向賣方配發及發行之合共2,000,000,000股股份
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「HSIL」	指	Happy Sino International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期持有本公司已發行股本總額約9.95%
「該等合營企業」	指	合營企業一、合營企業二及合營企業三
「合營企業一」	指	日照型鋼有限公司，一家於二零零三年三月二十五日於中國成立之中外合營企業
「合營企業二」	指	日照鋼鐵有限公司，一家於二零零三年三月三十一日於中國成立之中外合營企業
「合營企業三」	指	日照鋼鐵軋鋼有限公司，一家於二零零六年八月二日於中國成立之中外合營企業
「合營夥伴一」	指	京華創新集團有限公司，一家於中國成立之公司，由杜先生實益擁有約67.90%權益
「合營夥伴二」	指	日照鋼鐵控股集團有限公司，於中國成立之公司，為合營夥伴一之全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零零九年一月五日，即股份因本公司就(其中包括)收購事項刊發日期為二零零九年一月十五日之公告而於聯交所暫停買賣前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零零九年四月二十四日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「杜先生」	指	杜雙華先生
「齊先生」	指	賣方之一齊世安先生

釋 義

「張先生」	指	賣方之一張和義先生
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准協議及其項下擬進行之所有交易，包括配發及發行代價股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	本公司根據其於二零零二年四月十七日採納之購股權計劃發行之購股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	譽進發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「賣方」	指	張先生及齊先生
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



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)

執行董事：
胡翼時先生
葉嘉衡先生
鄺慧敏女士

非執行董事：
胡錦星先生
薛健先生

獨立非執行董事：
譚新榮先生
高明東先生
吳志彬先生

敬啟者：

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

**非常重大收購
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零零九年一月十五日，董事會宣佈，本公司與賣方於二零零九年一月五日訂立協議，據此(其中包括)，賣方有條件同意出售，而本公司有條件同意收購目標公司全部已發行股本，代價為5,200,000,000港元，將由本公司向賣方按每股代價股份2.6港元的發行價配發及發行2,000,000,000股代價股份支付。

於最後可行日期，目標公司作為該等合營企業的外資合營夥伴並分別持有(i)合營企業一之30%股本權益；(ii)合營企業二之30%股本權益；及(iii)合營企業三之25%股本權益。該等合營企業均為於中國從事鋼鐵產品生產及貿易業務之中外合營企業。

董事會函件

代價股份相當於本公司於最後可行日期現有已發行股本約28.10%，以及本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約21.93%。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)經擴大集團之財務資料；(v)經擴大集團之物業估值報告；及(vi)召開股東特別大會之通告。

協議

日期

二零零九年一月五日

訂約方

賣方：張先生及齊先生

買方：本公司

張先生為擁有HSIL 15%權益之HSIL股東，而HSIL於最後可行日期持有本公司已發行股本總額約9.95%。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上述關係外，賣方均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

將予收購資產

根據協議，賣方同意向本公司出售，而本公司同意向賣方收購彼等各自於目標公司已發行股本中之權益。於最後可行日期，目標公司由張先生及齊先生分別持有70%及30%權益。目標公司為該等合營企業之外資合營夥伴，並分別持有(i)合營企業一之30%股本權益；(ii)合營企業二之30%股本權益；及(iii)合營企業三之25%股本權益。該等合營企業為於中國從事鋼鐵產品生產及貿易業務之中外合營企業。合營企業一及合營企業二各自之餘下股本權益由合營夥伴一及合營夥伴二分別持有19%及51%，而合營夥伴二則為合營夥伴一之全資附屬公司；另外合營企業三之餘下75%股本權益由合營夥伴二持有。杜先生(為擁有HSIL 85%權益之HSIL股東)為合營夥伴一之主席兼持有其約67.90%權益之最終實益擁有人以及合營夥伴二之董事，並分別為合營企業一、合營企業二及合營企業三之董事。非執行董事薛健先生為合營企業二之法定代表人兼董事、合營企業三之董事及合營夥伴二之董事兼副總經理。齊先生為目標公司之董事。除上述關係及張先生為擁有HSIL餘下15%權益之HSIL股東並分別為合營企業一及目標公司的其中一名董事外，據

董事會函件

董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等合營企業餘下股本權益之最終實益擁有人均為獨立第三方，且與本集團及其關連人士概無關連。目標公司及該等合營企業之進一步詳情載於下文「有關目標公司及該等合營企業之資料」一段，而目標公司之持股圖表則載於下文「目標公司之持股結構」一段。

代價

收購事項之代價為5,200,000,000港元，將由本公司按每股代價股份2.6港元的發行價分別向張先生及齊先生配發及發行1,400,000,000股及600,000,000股新股份支付。

代價5,200,000,000港元乃由本公司與賣方經參考目標公司具溢利之往績記錄及目標公司與該等合營企業之增長潛力後公平磋商釐定。代價涉及之市盈率約為目標公司截至二零零八年十二月三十一日止年度約995,450,000港元之經審核純利（根據本通函附錄二所載其經審核財務報表計算）約5.22倍，與從事目標公司與該等合營企業同類業務之其他聯交所主板上市公司之市盈率相若。基於上述各項，董事會認為代價屬公平合理。

代價股份相當於本公司於最後可行日期現有已發行股本約28.10%，以及本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約21.93%。代價股份不受任何禁售期所規限，並可於發行後自由買賣。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。代價股份將根據擬於股東特別大會上取得之特別授權發行，並將彼此間及與於有關發行日期已發行之所有其他股份在各方面享有同等地位。

代價股份之發行價

每股代價股份的發行價2.6港元較：

- (i) 股份於最後交易日二零零九年一月五日在聯交所所報收市價每股0.232港元有溢價約1,020.69%；
- (ii) 股份於截至並包括最後交易日止的最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.1676港元有溢價約1,451.31%；

董事會函件

- (iii) 股份於截至並包括最後交易日止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1453港元有溢價約1,689.40%；
- (iv) 於二零零八年十二月三十一日本公司權益持有人應佔每股經審核綜合資產淨值每股約0.0851港元有溢價約2,955.23%；及
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.285港元有溢價約812.28%。

代價股份之發行價乃由本公司與賣方經參考本集團之增長潛力(包括近期收購熱能供應業務及收購事項所帶來正面影響)後公平磋商釐定。鑑於發行價較股份之市價及資產淨值有溢價，故董事認為每股代價股份之發行價屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

先決條件

收購事項須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可完成：

- (i) 本公司完成其對目標公司及該等合營企業進行之盡職審查(包括但不限於法律、財務及商業方面)，且有關結果在各方面均為本公司滿意並接納的；
- (ii) 股東於股東特別大會通過一切所需決議案，以批准配發及發行代價股份以及協議項下擬進行之交易；
- (iii) 百慕達金融管理局批准配發及發行代價股份(如有所規定)；
- (iv) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (v) 本公司就協議項下擬進行所有交易取得一切所需授權及批准；及
- (vi) 賣方於完成前概無違反協議下任何保證。

董 事 會 函 件

本公司可不時以書面方式豁免上述任何條件。倘於二零零九年十二月三十一日或協議之訂約各方可能以書面協定之較後日期，上述任何一項或多項條件未能達成或獲本公司豁免，協議將即時失效且不再具有任何效力，而協議之訂約各方均毋須就協議承擔任何責任及負債，惟先前已違反協議條款之責任及義務除外。

完成

收購事項將於所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第七個營業日(或訂約各方可能協定之其他日子)完成。

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將被綜合計入本集團之財務報表。本公司及賣方同意，張先生及齊先生將於完成後辭任目標公司董事職務，且收購事項不會導致本集團任何成員公司董事會成員之組合或行政總裁身分有所變動。

對本公司股權之影響

假設自最後可行日期起本公司已發行股本概無其他變動，本公司分別於(i)最後可行日期；(ii)完成後；及(iii)完成後以及因本公司主席兼執行董事胡翼時先生及非執行董事薛健先生分別全面行使彼等所持之購股權及胡翼時先生全面行使將予發行之可換股票據所附換股權而發行有關股份後之股權載於下表：

股東	於最後可行日期		於完成後		於完成後以及 因購股權及可換股 票據所附換股權 獲全面行使時發行 有關股份後(附註4)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
胡翼時先生(附註1) 賣方及與其 一致行動人士 (附註3)	509,470,000	7.16	509,470,000	5.59	2,053,190,000	19.13
-HSIL(附註2)	708,000,000	9.95	708,000,000	7.77	708,000,000	6.60
-薛健先生	-	-	-	-	71,000,000	0.66
-賣方	-	-	2,000,000,000	21.93	2,000,000,000	18.63
小計	<u>708,000,000</u>	<u>9.95</u>	<u>2,708,000,000</u>	<u>29.70</u>	<u>2,779,000,000</u>	<u>25.89</u>
其他公眾股東	<u>5,900,143,140</u>	<u>82.89</u>	<u>5,900,143,140</u>	<u>64.71</u>	<u>5,900,143,140</u>	<u>54.98</u>
總計	<u><u>7,117,613,140</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>9,117,613,140</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>10,732,333,140</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

董事會函件

附註：

1. 胡翼時先生為本公司主席兼執行董事。彼於最後可行日期擁有權益之股份總數中，62,540,000股股份由彼以個人身分持有，另446,930,000股股份由胡翼時先生全資實益擁有之Morich International Investments Limited持有。
2. 於最後可行日期，HSIL之85%權益由杜先生持有，另15%權益由賣方之一張先生持有。
3. 賣方、杜先生及HSIL為收購守則所界定之一致行動人士。假設自最後可行日期起本公司股權結構並無變動，賣方及與其一致行動人士將於完成後合共持有2,708,000,000股股份，相當於本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約29.70%。除上述者外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，概無現有股東為與賣方一致行動之人士。
4. 胡翼時先生獲授可認購最多43,720,000股股份之購股權，並於二零零八年五月二十六日與本公司訂立認購協議，內容有關認購本金額265,500,000港元之可換股票據，而於可換股票據所附換股權按初步換股價每股0.177港元獲全面行使後，將獲配發及發行合共最多1,500,000,000股換股股份。薛健先生已獲授可認購最多71,000,000股股份之購股權。

假設本公司股權結構自最後可行日期以來概無其他變動，賣方及與賣方一致行動人士將於完成後持有本公司已發行股本約29.70%。因此，發行代價股份將不會導致本公司控制權變動。

有關目標公司及該等合營企業之資料

目標公司於二零零二年六月二十六日在香港註冊成立為有限公司。於最後可行日期，目標公司為該等合營企業之外資合營夥伴，並分別持有(i)合營企業一之30%股本權益；(ii)合營企業二之30%股本權益；及(iii)合營企業三之25%股本權益。於最後可行日期，合營企業一及合營企業二各自之餘下股本權益由合營夥伴一及合營夥伴二分別持有19%及51%，而合營夥伴二為合營夥伴一之全資附屬公司，另合營企業三餘下75%股本權益由合營夥伴二持有。

該等合營企業各自均為合營夥伴二(即日照鋼鐵控股集團有限公司，為於中國市場具領導地位的鋼鐵製造商之一)之非全資附屬公司。該等合營企業均位於中國山東省日照市沿岸嵐山工業區，毗連北面的嵐山港及南面的日照港。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，該等合營企業合共產生未經審核營業額及未經審核純利分別超過89,000,000,000港元及超過3,600,000,000港元。於二零

董事會函件

零八年十二月三十一日，該等合營企業之未經審核資產淨值合共超過13,000,000,000港元。誠如該等合營企業所確認，於訂立協議後，該等合營企業之主要資產及業務概無重大變動。

合營企業一於二零零三年三月二十五日在中國成立為中外合營企業，並為目標公司之聯營公司，主要從事生產、銷售棒材、中型寬厚板、型鋼及相關產品，包括廣泛應用於建築、基建、航天及造船行業之H型鋼。合營企業一營運一間生產廠房，年產能超過1,000,000噸鋼產品。於二零零八年十二月三十一日，合營企業一之資產總值超過5,000,000,000港元，其中固定資產(包括物業以及廠房、機器及設備)合共超過600,000,000港元。

合營企業二於二零零三年三月三十一日在中國成立為中外合營企業，並為目標公司之聯營公司，主要從事生產及銷售普碳鋼、低合金鋼及其他連鑄方坯。合營企業二營運五間生產廠房，年總產能超過11,000,000噸鋼坯。於二零零八年十二月三十一日，合營企業二之資產總值超過20,000,000,000港元，其中固定資產(包括物業以及廠房、機器及設備)合共超過14,000,000,000港元。

合營企業三於二零零六年八月二日在中國成立為中外合營企業，並為目標公司之聯營公司，主要從事生產及銷售高檔建築五金件與棒、線材、帶鋼及其相關產品，包括螺紋鋼、圓鋼棒及熱軋卷板。合營企業三營運四間生產廠房，年總產能超過8,000,000噸鋼產品。於二零零八年十二月三十一日，合營企業三之資產總值超過13,000,000,000港元，其中固定資產(包括物業以及廠房、機器及設備)合共超過6,000,000,000港元。

根據目標公司就各該等合營企業分別與合營夥伴訂立之合營協議，(i)該等合營企業之溢利將根據股東各自向該等合營企業之註冊資本所作注資按相同比例攤分；及(ii)該等合營企業各自之董事會應包括四名董事，而目標公司有權委任當中一名董事。於最後可行日期，目標公司於合營企業一、合營企業二及合營企業三各委任一名董事。

董事會函件

以下為目標公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之財務資料摘要，乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
收益	812.66	1,064.95
分佔該等合營企業溢利	972.95	1,613.19
除稅前溢利	1,044.09	1,627.10
除稅後溢利	995.45	1,627.10

於二零零八年十二月三十一日，目標公司權益持有人應佔經審核資產淨值約為4,014,290,000港元。目標公司之收益來自鋼鐵貿易業務。目標公司並無就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之任何稅項負債計提撥備，惟接獲香港稅務局就(其中包括)目標公司截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度經營收益之離岸收益稅務豁免作出查詢。有關查詢已經完成，並無因而產生額外稅項負債。此外，根據協議條款，賣方將於完成時向本公司及目標公司提供稅項彌償保證。

目標公司曾知會本公司，鑑於近期出現全球金融危機，加上目標公司對其資源有更佳部署，故其已自二零零八年下半年起縮減其貿易業務之營運規模，且目標公司之貿易業務自二零零八年十一月起並無產生任何營業額，而目標公司會將其業務專注於該等合營企業之投資。鑑於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度所分佔該等合營企業溢利，分別佔目標公司除稅前溢利約99.1%及93.2%，預期目標公司終止貿易業務將不會對目標公司業績造成任何重大影響。

此外，於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年，目標公司自該等合營企業收取之股息分別約為303,680,000港元及351,000,000港元。

經考慮(i)截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年，分佔該等合營企業溢利佔目標公司大部分除稅前溢利；及(ii)代價與從事與該等合營企業類似業務之聯交所主板上市公司之市盈率相若，董事會認為，即使目標公司已終止貿易業務，代價仍屬公平合理。

董事會函件

根據協議，賣方擁有於完成前目標公司股權隨附之所有權利，包括於完成前所宣派而於完成日仍未支付的股息。據此，賣方將有權享有完成前目標公司之保留盈利，而本集團將有權享有於完成日期後目標公司所產生溢利或虧損。預期於完成前在目標公司向賣方宣派任何股息前，該等合營企業將向目標公司宣派相應股息。於二零零八年十二月三十一日，據賣方所述，該等合營企業可供分派予目標公司之可供分派溢利總額估計將為約2,643,530,000港元。於二零零八年十二月三十一日，目標公司之可供分派儲備約為3,466,220,000港元。目標公司有未收回應收董事款項及應收關連公司款項分別約28,950,000港元及655,440,000港元。

賣方已向本公司確認並承諾，其中包括(i)賣方將促使目標公司向其股東宣派特別分派(「特別分派」)，以抵銷於宣派特別分派當日尚未償付之應收董事款項及應收關連公司款項總額；(ii)目標公司就於二零零八年十二月三十一日前產生之保留盈利所將宣派的股息總額(包括特別分派)不得超過3,350,000,000港元，並於任何情況下，於完成前將宣派之股息總額不得超過3,900,000,000港元(「完成前股息」)，該限額乃經參考目標公司於二零零八年十二月三十一日之保留盈利，及於二零零九年一月一日至完成日期止期間目標公司可能錄得之應佔盈利後斷定；(iii)目標公司需於完成日期起計十八個月內(「股息屆滿日」)向賣方支付已宣派之股息，惟有關股息僅於目標公司已自該等合營企業收取相應現金股息淨額款項後，方可支付。任何於股息屆滿日已宣派惟尚未支付之完成前股息將由賣方豁免，而目標公司毋須就未付股息向賣方承擔責任或負債；及(iv)於任何情況下，目標公司僅可在宣派股息或支付完成前股息不會對目標公司及該等合營企業之一般日常業務營運造成不利影響之情況下進行。於最後可行日期，於完成前將向目標公司宣派之完成前股息總額尚未釐定。收購後經擴大集團之未經審核備考財務資料詳情，乃按完成前股息(i)僅相當於特別分派；及(ii)相當於特別分派及目標公司聯營公司之可供分派溢利之總額，當中假設有關於可供分派溢利將於完成前分派予其各自之股東，以及目標公司所收取任何股息將會分派予其股東，並載於本通函附錄三。

董事會函件

鑑於保留盈利代表目標公司過往產生之溢利，董事認為賣方將有權收取目標公司於完成前宣派之所有股息並非不常見。經考慮到(i)代價乃本公司與賣方經參考目標公司過往獲利之往績記錄，以及目標公司及該等合營企業之增長潛力後釐定；(ii)除特別分派外，目標公司將僅以實際從該等合營企業收到扣除稅項及其他開支後之現金股息淨額派發任何完成前股息；(iii)賣方收取完成前股息之權利將會於股息屆滿日失效；及(iv)倘若宣派或派發股息將會對目標公司及該等合營企業之日常業務運作構成負面影響，則目標公司不得宣派或派發股息，董事認為上段所述經公平磋商後釐定之派息安排屬正常及商業性質，亦屬公平及合理。

進行收購事項之原因

於二零零八年六月三十日前，本集團主要從事物業投資業務，過去數年一直錄得虧損。誠如本公司截至二零零八年六月三十日止年度之年報所述，本集團截至二零零八年六月三十日止年度之營業額減少約68%，由截至二零零七年六月三十日止年度約13,050,000港元減少至截至二零零八年六月三十日止年度約4,160,000港元，而截至二零零八年六月三十日止年度之股東應佔虧損則進一步增加至約79,350,000港元。於二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日止六個月期間，股東應佔虧損約為15,760,000港元。

為改善經營業績，本集團一直於中國物色合適之投資目標，以使其業務範疇多元化，藉以擴大收入來源。透過於二零零八年六月三十日收購天津市供熱發展有限公司(中國天津熱能市場之主要供應商，有關詳情載於本公司日期為二零零八年五月二十三日之通函)，本公司已將其業務範疇擴展至於中國天津提供熱能給予住宅、商業及工業用戶。其後，本集團開始優化其業務組合，並認定涉足中國工業為邁向未來之業務策略。本公司認為，收購事項為本公司進一步涉足中國工業之另一寶貴投資機遇。於評估收購事項是否可行時，董事注意到，中國鋼鐵業情況屬週期性質，經濟逆境可削弱該等合營企業鋼鐵產品之市場需求及價格，或原材料價格上升會影響該等合營企業之邊際利潤及經營業績，有關邊際利潤及經營業績則會影響目標公司業績。董事自該等合營企業管理層得悉，該等合營企業已經及將繼續密切監控及嚴格控制存貨管理，以將經濟逆境或鋼鐵產品價格波幅可能對其業務運作造成之影響降至最低。此外，經計及該等合營企業於鋼鐵業之

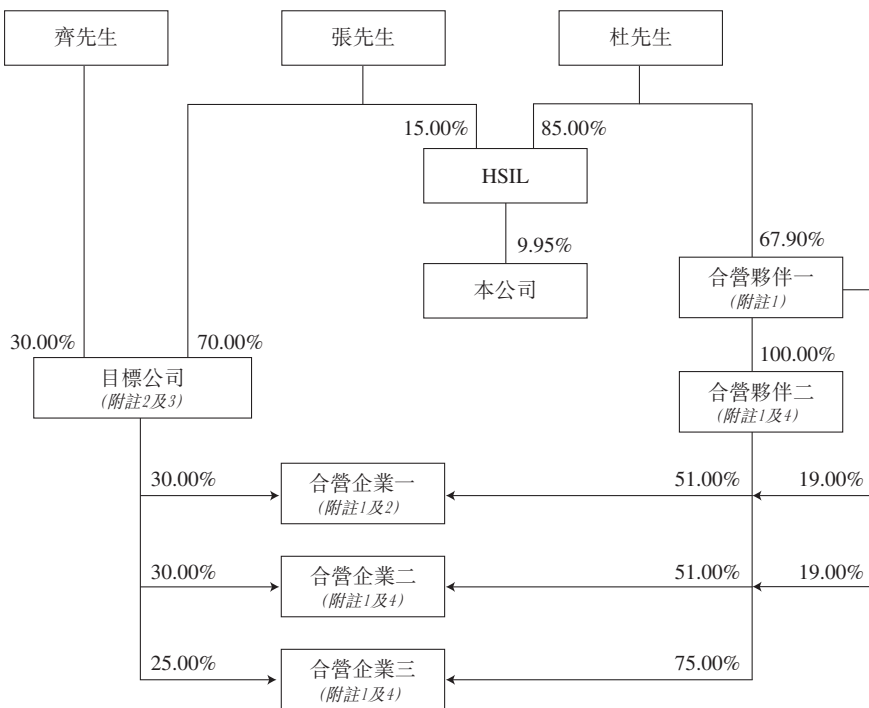
董事會函件

領導地位及其過往具溢利之理想業績，以至目標公司所錄得應佔溢利及所收取豐厚股息，加上該等合營企業於中國鋼鐵市場信譽昭著，以及本公司擬透過收購事項於該等合營企業作出長線投資，董事認為，現時乃本集團藉收購事項投資鋼鐵業之良機，且不會產生重大現金流出，董事亦相信收購事項符合本公司之業務策略，將可改善本集團之業績，繼而為股東帶來更佳回報。再者，近來有報道指出為減低全球金融危機對中國經濟造成之影響，中國政府將為十大主要行業引進並推行振興措施，鋼鐵業為受惠行業之一。鑑於中國政府作出支持，本公司對鋼鐵業之前景感到樂觀。

目標公司之持股結構

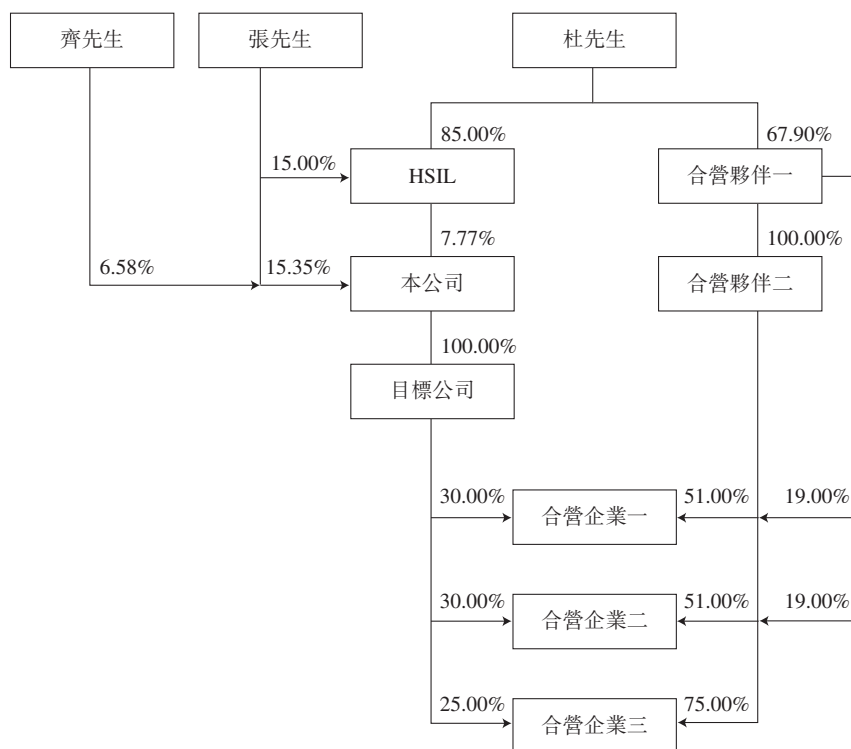
下圖載列目標公司及該等合營企業於(i)最後可行日期；及(ii)緊隨完成後之持股結構，當中假設本公司持股結構自最後可行日期以來概無變動。

(i) 於最後可行日期



董事會函件

(ii) 緊隨完成後



附註：

1. 杜先生為合營夥伴一、合營夥伴二、合營企業一、合營企業二及合營企業三其中一名董事。
2. 張先生為目標公司及合營企業一其中一名董事。
3. 齊先生為目標公司其中一名董事。
4. 非執行董事薛健先生為合營企業二之法定代表人兼其中一名董事、合營企業三其中一名董事及合營夥伴二之副總經理兼其中一名董事。

收購事項對本集團之財務影響

待完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司，其業績、資產及負債將被綜合計入本集團賬目，而該等合營企業則會成為本公司之聯營公司，其業績、資產及負債將以權益會計法計入本集團賬目。

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本集團錄得本公司權益持有人應佔經審核虧損淨額約15,760,000港元。目標公司則就截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得目標公司權益持有人應佔經審核溢利約995,450,000港元，其中約972,950,000港元乃源自分佔該等合營企業之溢利。預期於完成後，目標公司將拓闊本集團資產基礎，為本集團業績帶來貢獻。

董事會函件

於二零零八年十二月三十一日，本集團錄得本公司權益持有人應佔經審核資產淨值約605,660,000港元。於完成後，鑑於目標公司及該等合營企業將分別成為本公司全資附屬公司及聯營公司，加上代價將全數以發行代價股份方式支付，預期本集團之總資產將會增加。本集團之總負債將按目標公司之負債款額而相應增加。此外，本公司之權益總額將會因發行代價股份而增加。有關收購事項對本集團之財務影響，請參閱本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

經擴大集團之財務及業務展望

於二零零八年六月三十日收購天津市供熱發展有限公司後，本集團除從事物業投資業務外，亦已涉足熱能供應行業。待完成後，本集團將透過目標公司投資中國鋼鐵業務。本集團對其物業投資業務及供熱業務充滿信心。隨著經濟日漸復甦，及中國經濟將持續增長，預期將為本集團優質物業帶來更佳收益及價值，其供熱項目亦將受惠於穩定客戶基礎而繼續蓬勃發展，從而為本集團貢獻經常性現金流量及回報。展望未來，誠如上文「進行收購事項之原因」及「收購事項對本集團之財務影響」一段所述，建議收購事項將令本集團多元化業務範疇進一步拓展至於中國鋼鐵業的投資，從而提高本集團資產淨值。

上市規則之規定

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。因此，協議及其項下擬進行之交易須待股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准，方可作實。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於杜先生（彼為擁有HSIL 85%權益之HSIL股東，而HSIL於最後可行日期擁有本公司約9.95%持股權益）為合營夥伴一之主席兼持有其約67.90%權益之最終實益擁有人以及合營夥伴二之董事，並分別為合營企業一、合營企業二及合營企業三之董事，故杜先生及彼之聯繫人士（包括HSIL）將於股東特別大會就批准協議及其項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）所提呈普通決議案放棄表決。

股東特別大會

股東特別大會將於二零零九年五月十九日星期二上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Everest廳舉行，以考慮及酌情通過普通決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第175至176頁。

董事會函件

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥該表格，盡快並無論如何須於大會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准收購事項、配發及發行代價股份以及其項下擬進行之交易。

一般事項

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
執行董事兼行政總裁
葉嘉衡
謹啟

二零零九年四月二十七日

1. 財務摘要

以下為本集團截至二零零八年六月三十日止三個年度以及截至二零零八年十二月三十一日止六個月之綜合財務資料概要，有關資料乃摘錄自本公司截至二零零七年及二零零八年六月三十日止年度各年以及截至二零零八年十二月三十一日止六個月之年報。

業績

	截至二零零八年 十二月三十一日 止六個月 (經審核)	截至六月三十日止年度		
	千港元	二零零八年 (經審核) 千港元	二零零七年 (經審核) (重列) 千港元	二零零六年 (經審核) (重列) 千港元
持續經營業務				
收益	83,300	4,157	13,050	16,537
直接成本	(44,241)	(121)	(7)	(15)
毛利	39,059	4,036	13,043	16,522
其他收入及收益	25,008	1,200	6,930	81,147
出售附屬公司之收益	—	—	7,169	—
出售投資物業之收益	—	675	—	—
投資物業之公平值(虧損)收益	(6,527)	(1,693)	7,507	(15,655)
商譽減值虧損	—	—	—	(76,800)
行政開支	(34,027)	(46,051)	(27,890)	(12,039)
應佔一間共同控制實體業績	(2,935)	(35,531)	(6,749)	47
應佔聯營公司業績	67	—	—	—
融資成本	(2,822)	(1,968)	(10,073)	(10,020)
除稅前溢利/(虧損)	17,823	(79,332)	(10,063)	(16,798)
所得稅開支	(11,769)	(14)	(1,898)	(42)
期/年內持續經營業務之 溢利/(虧損)	6,054	(79,346)	(11,961)	(16,840)
已終止業務				
已終止業務之溢利	—	—	—	11,481
期/年內溢利/(虧損)	6,054	(79,346)	(11,961)	(5,359)
以下應佔：				
本公司權益持有人	(15,755)	(79,346)	(11,961)	(11,693)
少數股東權益	21,809	—	—	6,334
	6,054	(79,346)	(11,961)	(5,359)
每股虧損(基本)	(0.22)港仙	(1.39)港仙	(0.26)港仙	(0.26)港仙

附註：於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止三個年度以及截至二零零八年十二月三十一日止六個月概無非經常性項目，且並無呈列每股攤薄虧損，原因為行使購股權將會導致每股虧損減少。

資產及負債

	於二零零八年		於六月三十日	
	十二月三十一日 (經審核)	二零零八年 (經審核)	二零零七年 (經審核) (重列)	二零零六年 (經審核) (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	579,180	486,756	1,900	661
預付租賃款項	49,621	39,785	—	—
投資物業	101,573	108,100	110,796	220,243
商譽	29,435	29,435	—	—
其他無形資產	375,470	387,465	—	—
於聯營公司之投資	1,047	980	—	—
於一間共同控制實體 之權益	138,265	141,200	164,018	162,703
可供出售之金融資產	4,461	4,461	—	—
收購投資物業之訂金	—	—	—	75,995
	<u>1,279,052</u>	<u>1,198,182</u>	<u>276,714</u>	<u>459,602</u>
流動資產				
存貨	9,079	398	—	—
應收賬款、其他應收款項 及預付款項	96,046	77,090	11,274	12,586
預付租賃款項	2,919	2,392	—	—
應收聯營公司款項	174,983	115,471	—	—
應收關連公司款項	396,571	402,826	—	—
應收一間共同控制實體款項	—	—	—	40,708
應收一間共同控制實體股息	50,935	50,935	42,817	—
收購土地之訂金	—	—	—	67,282
已抵押銀行存款	6,500	678	600	—
銀行結餘及現金	32,088	51,368	43,939	1,489
	<u>769,121</u>	<u>701,158</u>	<u>98,630</u>	<u>122,065</u>
流動負債				
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	85,509	63,449	5,677	31,955
預收款項	48,066	71,784	—	—
已收出售一間附屬公司 之訂金	—	—	—	60,000
應付聯營公司款項	30,026	15,325	—	—
應付關連公司款項	55,301	29,421	717	779
來自一名董事之貸款	20,230	15,730	—	—

	於二零零八年		於六月三十日	
	十二月三十一日 (經審核)	二零零八年 (經審核)	二零零七年 (經審核) (重列)	二零零六年 (經審核) (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延收入—一年內	5,911	5,245	—	—
融資租賃承擔	45	45	45	—
借貸—一年內到期	81,218	20,581	1,246	145,631
一間關連公司貸款				
—一年內到期	205,664	126,194	—	—
應付稅項	36,659	21,894	128	—
	<u>568,629</u>	<u>369,668</u>	<u>7,813</u>	<u>238,365</u>
流動資產淨值	<u>200,492</u>	<u>331,490</u>	<u>90,817</u>	<u>(116,300)</u>
總資產減流動負債	<u><u>1,479,544</u></u>	<u><u>1,529,672</u></u>	<u><u>367,531</u></u>	<u><u>343,302</u></u>
非流動負債				
融資租賃承擔	92	110	144	—
借貸—一年後到期	31,681	33,409	15,386	—
一間關連公司貸款				
—一年後到期	155,151	218,092	—	—
可換股票據	—	—	—	82,356
遞延收入—一年後到期	36,321	27,172	—	—
遞延稅項負債	70,320	73,343	1,747	—
	<u>293,565</u>	<u>352,126</u>	<u>17,277</u>	<u>82,356</u>
	<u><u>1,185,979</u></u>	<u><u>1,177,546</u></u>	<u><u>350,254</u></u>	<u><u>260,946</u></u>
資本及儲備				
股本	711,761	711,761	538,161	448,468
儲備	(106,097)	(92,721)	(187,907)	(187,522)
本公司權益持有人應佔權益	605,664	619,040	350,254	260,946
少數股東權益	580,315	558,506	—	—
權益總額	<u><u>1,185,979</u></u>	<u><u>1,177,546</u></u>	<u><u>350,254</u></u>	<u><u>260,946</u></u>

2. 經審核綜合財務報表

以下為摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止六個月年報第25至76頁之本集團經審核綜合收益表、綜合資產負債表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及本集團財務報表附註。本節提述之頁碼乃指本公司有關年報的頁碼。為免生疑慮，本附錄所述估值師「西門」指仲量聯行西門有限公司。

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	<u>6,054</u>	<u>(79,346)</u>
以下應佔：			
本公司權益持有人		(15,755)	(79,346)
少數股東權益		21,809	—
		<u>6,054</u>	<u>(79,346)</u>
每股虧損—基本	15	<u>(0.22)港仙</u>	<u>(1.39)港仙</u>

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
		<u>1,279,052</u>	<u>1,198,182</u>
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
		<u>769,121</u>	<u>701,158</u>
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
		<u>568,629</u>	<u>369,668</u>
流動資產淨值		<u>200,492</u>	<u>331,490</u>
總資產減流動負債		<u>1,479,544</u>	<u>1,529,672</u>

		二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 六月三十日
	附註	千港元	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
		<u>293,565</u>	<u>352,126</u>
		<u>1,185,979</u>	<u>1,177,546</u>
資本及儲備			
股本	37	711,761	711,761
儲備		<u>(106,097)</u>	<u>(92,721)</u>
本公司權益持有人應佔權益		605,664	619,040
少數股東權益		<u>580,315</u>	<u>558,506</u>
權益總額		<u>1,185,979</u>	<u>1,177,546</u>

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								
	股本	股份溢價	可換股票據儲備	購股權儲備	匯兌儲備	累積虧損	總計	少數股東權益	權益總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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)
	<hr/>	<hr/>
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	—
	<hr/>	<hr/>
營運所得(所用)現金淨額	33,289	(21,514)
已付所得稅	(27)	(150)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得(所用)現金淨額	33,262	(21,664)
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
投資活動所用現金淨額	(157,036)	(273,498)

	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
	<hr/>	<hr/>
融資活動所得現金淨額	104,540	299,033
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
期終／年終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	<u>32,088</u>	<u>51,368</u>

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。

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。

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。

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值權益之差額。該商譽按成本減任何已累積減值虧損入賬。

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。

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。

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。

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。

結算貨幣項目及重新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獲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。

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。

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。

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)較短期間內之預期日後現金付款貼現至賬面淨值之利率。

利息開支以實際利息法確認。

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。

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。

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

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)
	<u>(6,527)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,527)</u>

二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日

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

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			<u>1,899,340</u>
負債			
分類負債	15,563	212,563	228,126
未分配之集團負債			493,668
綜合總負債			<u>721,794</u>

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

(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
	<hr/>	<hr/>
利息收入總額	11,807	1,165
政府補助金—已退回增值稅	3,810	—
政府對供熱業務之補助金	1,793	—
其他，主要包括冷熱水銷售	7,598	35
	<hr/>	<hr/>
	25,008	1,200
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

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
	<hr/>	<hr/>
	14,792	65
遞延稅項(附註36)	(3,023)	(51)
	<hr/>	<hr/>
	11,769	14
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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年課稅年度起生效。因此，香港利得稅根據該期間估計應課稅溢利按16.5%（二零零七年：17.5%）計算。由於本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，因此在財務報表中沒有作出香港利得稅撥備。

於其他司法權區產生之稅項乃按相關司法權區適用之稅率計算。

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生效。本集團於中國之附屬公司之相關稅率為25%。

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)
未確認稅項虧損及臨時差額之稅務影響	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	<u>(38,570)</u>	<u>(40,762)</u>	<u>(79,332)</u>
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	<u>(64)</u>	<u>(17)</u>	<u>(81)</u>
年內所得稅開支(抵免)	<u>134</u>	<u>(120)</u>	<u>14</u>

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	<u>(109)</u>	<u>(121)</u>
租金收入淨額	<u>2,121</u>	<u>4,036</u>

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	葉嘉衡 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	<u>2,462</u>	<u>1,531</u>	<u>686</u>	<u>485</u>	<u>906</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>6,370</u>

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	<u>4,095</u>	<u>4,699</u>	<u>2,104</u>	<u>5,202</u>	<u>1,610</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>18,310</u>

附註:

- (a) 鄺慧敏女士(「鄺女士」)於二零零八年七月四日獲委任為執行董事。上述所載鄺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	<u>496</u>	<u>—</u>

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)。

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	<u>(15,755)</u>	<u>(79,346)</u>
	股份數目	
	二零零八年 十二月三十一日 千港元	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	<u>7,117,613</u>	<u>5,723,235</u>

由於行使購股權將導致每股虧損減少，故並無呈列每股攤薄虧損。

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)
	<u>198,120</u>	<u>1,520</u>	<u>2,701</u>	<u>5,087</u>	<u>271,772</u>	<u>9,267</u>	<u>488,467</u>
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	-
	<u>315,624</u>	<u>944</u>	<u>2,687</u>	<u>5,828</u>	<u>198,830</u>	<u>64,816</u>	<u>588,729</u>
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
	<u>-</u>	<u>(614)</u>	<u>(109)</u>	<u>(31)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(754)</u>
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
	<u>(6,046)</u>	<u>(747)</u>	<u>(546)</u>	<u>(835)</u>	<u>-</u>	<u>(1,375)</u>	<u>(9,549)</u>
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	<u>309,578</u>	<u>197</u>	<u>2,141</u>	<u>4,993</u>	<u>198,830</u>	<u>63,441</u>	<u>579,180</u>
於二零零八年六月三十日	<u>198,120</u>	<u>434</u>	<u>2,391</u>	<u>4,772</u>	<u>271,772</u>	<u>9,267</u>	<u>486,756</u>

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)。

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。

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	<u>263,754</u>	<u>5,519</u>	<u>118,192</u>	<u>387,465</u>
於二零零八年六月三十日及 二零零八年十二月三十一日	<u>263,754</u>	<u>5,519</u>	<u>118,192</u>	<u>387,465</u>
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	<u>7,332</u>	<u>1,380</u>	<u>3,283</u>	<u>11,995</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>7,332</u>	<u>1,380</u>	<u>3,283</u>	<u>11,995</u>
賬面值				
於二零零八年十二月三十一日	<u>256,422</u>	<u>4,139</u>	<u>114,909</u>	<u>375,470</u>
於二零零八年六月三十日	<u>263,754</u>	<u>5,519</u>	<u>118,192</u>	<u>387,465</u>

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

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	—
	<u>1,047</u>	<u>980</u>

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。

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	<u>(242,192)</u>	<u>(213,741)</u>
資產淨值	<u>2,617</u>	<u>2,450</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>1,047</u>	<u>980</u>

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	<u>85</u>	<u>—</u>
期內／年內溢利	<u>166</u>	<u>—</u>
本集團應佔期內／年內溢利	<u>67</u>	<u>—</u>

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 應佔收購後虧損及儲備，扣除股息	<u>157,746</u> <u>(19,481)</u>	<u>157,746</u> <u>(16,546)</u>
	<u>138,265</u>	<u>141,200</u>
應收一間共同控制實體之股息	<u>50,935</u>	<u>50,935</u>

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

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

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	<u>(650)</u>	<u>(650)</u>
	—	—
中國非上市權益證券	<u>4,461</u>	<u>4,461</u>
總計	<u>4,461</u>	<u>4,461</u>

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。

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
	<u>9,079</u>	<u>398</u>

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
	<u>96,046</u>	<u>77,090</u>

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

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

於二零零八年六月三十日之應收賬款包括於結算日時逾期支付賬面值約28,341,000港元之應收賬款。由於信貸質素並無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。

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力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
	<u>85,509</u>	<u>63,449</u>

於結算日貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

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

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

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
	<u>150</u>	<u>172</u>	<u>137</u>	<u>155</u>
減：日後融資費用	(13)	(17)	—	—
租賃承擔之現值	<u>137</u>	<u>155</u>	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			<u>92</u>	<u>110</u>

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
	<u>112,899</u>	<u>53,990</u>
有抵押	55,525	28,173
無抵押	57,374	25,817
	<u>112,899</u>	<u>53,990</u>

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)。

	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
	<u>112,899</u>	<u>53,990</u>
減：流動負債項下所示於一年內到期之款項	81,218	20,581
	<u>31,681</u>	<u>33,409</u>

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
	<u>62,992</u>	<u>37,053</u>

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

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
二零零七年十二月三十一日	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
	<u>310,160,000 港元</u>				

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。

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	<u>—</u>	<u>—</u>

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	<u>1,619</u>	<u>5,000</u>	<u>93,867</u>	<u>(41,383)</u>	<u>10,251</u>	<u>966</u>	<u>70,320</u>

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。

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	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
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	<u>7,117,613</u>	<u>7,117,613</u>	<u>711,761</u>	<u>711,761</u>

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。

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		
<i>貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)</i>		
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
	<u>754,159</u>	<u>696,942</u>
可供出售金融資產	<u>4,461</u>	<u>4,461</u>
	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		
<i>以攤銷成本列值之其他金融負債</i>		
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
	<u>639,602</u>	<u>520,671</u>

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。

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。

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貨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	<u>(525)</u>	<u>(1,493)⁽ⁱⁱ⁾</u>

(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。

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				未貼現現金流量總額		於二零零八年十二月三十一日之總賬面值
		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	千港元	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
		<u>105,557</u>	<u>96,274</u>	<u>191,213</u>	<u>142,320</u>	<u>176,360</u>	<u>711,724</u>	<u>639,602</u>

	實際利率 %	於要求時償還					於二零 零八年 未貼現 現金 六月三十日 流量總額 之總賬面值	
		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	千港元	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 來自一間關連 公司之貸款	不適用	15,325	—	—	—	—	15,325	15,325
借貸	8%	—	96,983	15,610	261,855	—	374,448	344,286
	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
		<u>60,476</u>	<u>161,103</u>	<u>34,838</u>	<u>272,148</u>	<u>30,288</u>	<u>558,853</u>	<u>520,671</u>

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。

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)
	<u>240,680</u>	<u>597,568</u>	838,248
少數股東權益			(558,506)
收購附屬公司產生之商譽			<u>29,435</u>
			309,177
以下列方式支付：			
已付現金代價			<u>(309,177)</u>
			—
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			<u>15,334</u>
			<u>(293,843)</u>

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物業、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
	<u>5,535</u>	<u>3,701</u>

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。

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
	<u>6,991</u>	<u>7,343</u>

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、廠房及設備之已訂約 但未於綜合財務報表撥備之資本開支	<u>171,390</u>	<u>112,463</u>

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%)。

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 七月一日 尚未行使 千份	期內授出 千份	於二零零八年 六月三十日及 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 尚未行使 千份	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
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 八月三十一日	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 八月三十一日	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 八月三十一日	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 八月三十一日	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：

- (a) 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三十一日屆滿。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。
- (b) 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三十一日屆滿。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。

- (c) 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。

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。

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	—
	<u>17,234</u>	<u>—</u>

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
	<u>4,997</u>	<u>15,597</u>

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。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，除收購事項外，董事並不知悉本集團之財務及經營狀況自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

4. 管理層討論及分析

以下為本公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年六月三十日止三個年度各年以及截至二零零八年十二月三十一日止六個月管理層對營運業績之討論及分析以及業務回顧：

(a) 截至二零零八年十二月三十一日止六個月

業務回顧

本集團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。

本集團業務分部回顧

熱能供應業務

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供熱之49%間接權益及額外5%託管權益。因此，天津供熱於六個月期間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。

於六個月期間，熱能供應業務產生營業額約81,100,000港元及分類溢利約32,500,000港元。儘管全球經濟下滑，梅江項目、金廈新都項目及西青南河項目之供熱樓面面積均錄得增長，總供熱樓面面積由上一份年報披露之4,100,000平方米增加至4,600,000平方米。有關增幅乃由於西青南河項目新建設施投產，以及因天津市中心區域日益稠密而持續向天津市西南邊陞地區發展所致。

物業投資業務

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，本集團位於東城區燈市口大街33號之35個甲級商用辦公室及兩層地庫停車場於六個月期間帶來約2,100,000港元(截至二零零八年六月三十日止十二個月：約3,700,000港元)之租金收入，而出租率亦繼續維持於94%(截至二零零八年六月三十日止十二個月：97%)之穩健水平。

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

前景

熱能供應業務

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。

物業投資業務

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。

鋼鐵業務

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。

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，於二零零八年為譽進發展有限公司帶來約972,900,000港元之應佔溢利，收購事項可望大大鞏固本集團之業務及資產基礎，而集團亦毋須產生重大現金流出。此外，近日有報導指出，為舒緩全球金融危機對中國經濟的衝擊，中國政府將對十大主要行業推行及實施刺激方案，而鋼鐵業為有關行業之一。鑑於中國政府給予的支持，本公司對鋼鐵業前景感到樂觀。

未來展望

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

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團的資產總值約為2,048,200,000港元(二零零八年六月三十日：1,899,300,000港元)，增長7.8%。資產總值上升，主要由於天津供熱之物業、廠房及設備增加。本集團之資產淨值較六個月前之數字增加0.7%至約1,186,000,000港元(二零零八年六月三十日：1,177,500,000港元)。於六個月期間，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

於六個月期間，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，故本集團於六個月期間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。

(b) 截至二零零八年六月三十日止年度

業務回顧

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

本集團業務分部回顧

熱能供應業務

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

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

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

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

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

物業投資業務

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

於上述出售后，本集團其時專注於商機處處之北京及上海進行物業投資。

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

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

資源投資業務

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

前景

熱能供應業務

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

憑藉與中國首都北京之協作，天津成為新興經濟核心，繼續蓬勃發展。天津供熱業務所在地區梅江區、金廈新都區及西青南河區均為正在高速發展之地區，位於發展成熟且呈飽和狀況之天津市中心南陲。預期該等地區之房地產將繼續高速發展，不僅可為各項目額外帶來長遠之供熱費用收益，更可於區內房產項目動工時帶來龐大接駁配套費收入。該等項目均具備優勢，而金廈新都項目及西青南河項目之新廠房亦有足夠產能應付該等地區蓬勃發展所產生之需求。

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

物業投資業務

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

流動資金及財務資源、資本結構及資產負債比率

於二零零八年六月三十日，本集團的資產總值約為1,899,340,000港元(二零零七年(重列)：375,344,000港元)，大幅增加406%。資產總值增加很大程度由於在年結日前完成收購天津供熱後將其綜合入賬所致。本集團資產淨值較去年增加236%至約1,177,546,000港元(二零零七年(重列)：350,254,000港元)。資產淨值增加很大程度由於前述收購，以及完

成認購及悉數轉換合共約310,160,000港元之可換股票據。年內，本集團公佈及進行下列集資活動：

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

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款合共約為52,046,000港元(二零零七年：44,539,000港元)，較去年增加17%。有關結餘較去年大幅增加主要由於收購天津供熱完成後將其綜合入賬所致。因此，本集團之流動資產淨值亦增加265%至約331,490,000港元(二零零七年(重列)：90,817,000港元)。於二零零八年六月三十日，本集團未償還之銀行借貸約為53,990,000港元(二零零七年：16,632,000港元)，當中20,581,000港元為於一年內到期。由於綜合計入天津供熱之賬目，故負債比率(借貸總額／資產總值)由二零零七年之4%上升至21%。

收購及出售

於二零零八年一月，本集團公佈其訂立一項協議收購天津供熱49%間接權益，代價為300,000,000港元。是次收購已於本公司股東特別大會上獲股東批准，並於二零零八年六月完成。是次收購之進一步詳情可參閱上文「業務回顧」一節。

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

外匯風險

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

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

集團資產抵押

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

僱員及酬金

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

(c) 截至二零零七年六月三十日止年度

業務回顧

年內，本集團的營業額為13,050,000港元(二零零六年：16,537,000港元)，較去年減少21.1%。股東應佔虧損為11,961,000港元(二零零六年：11,693,000港元)，較去年同期減少2.29%。儘管營業額減少，股東應佔虧損仍有所減少，主要因為上一個財政年度確認一項重估虧蝕的非經常性項目。年內，本集團之行政開支由去年12,039,000港元增至27,890,000港元，主要由於專業費用、確認匯兌虧損及固定支銷增加所致。

本集團業務分部回顧

物業投資

本集團商用物業及購物廣場於期內之租金收入達13,050,000港元(二零零六年:16,537,000港元)。本集團位於澳門氹仔孫逸仙博士大馬路42C地段百花閣之住宅物業總資產值為11,000,000港元(二零零六年:10,000,000港元),於截至二零零七年六月三十日止年度錄得穩定之租金收入約385,000港元(二零零六年:20,000港元)。鑑於甲級商用辦公室需求越加旺盛,本集團已於二零零六年十一月完成收購北京東城區王府井燈市口大街33號總樓面面積約3,983.38平方米的35個甲級商用辦公室。此等優質的商用辦公室位於王府井的核心地段,本年度之租金收入為1,865,000港元(二零零六年:零),出租率高達約95%(二零零六年:約70%)。

受中國蓬勃經濟及零售業的強勁增長所帶動,本集團投資於上海之購物廣場亦錄得滿意的回報。本集團擁有上海地下商城有限公司(「地下商城」)之50%股權,此購物點位置方便,建築面積約10,000平方米,內有地下廣場及購物大道,開設店舖96間,期內來自地下商城之經營收益約為41,697,000港元(二零零六年:41,935,000港元)。優越的地段及現代化的設施及美輪美奐的購物環境,使地下商場成為中外遊客到上海觀光購物必到之地,開業至今,地下商場已奠定其於上海的優秀知名度。

旅遊有關業務

於截至二零零七年六月三十日止年度,由於本集團於澳瑪III號郵輪(「澳瑪III號」)上之業務因其擁有權變更而於二零零五年九月終止,故旅遊有關業務並無錄得任何營業額(二零零六年:82,176,000港元)。

流動資金及財務資源、資本結構及資產負債比率

於二零零七年六月三十日,本集團的資產總值及資產淨值分別為375,344,000港元(二零零六年:581,667,000港元)及350,254,000港元(二零零六年:260,946,000港元),分別較去年下降35.5%及上升34.2%。

於二零零七年六月三十日,本集團的銀行結餘及現金合共約為43,939,000港元(二零零六年:1,489,000港元),較去年增加42,450,000港

元。期內預付款項、按金及其他應收款項由去年419,000港元增加至11,021,000港元，大致由於就收購投資物業支付按金所致。期內應收賬款，以及應計費用及其他應付款項分別由12,167,000港元及31,955,000港元減至253,000港元及5,677,000港元，大致受期內出售附屬公司所影響。應收一間共同控制實體款項由40,708,000港元減至零，乃由於該共同控制實體償付該筆款項所致。本集團流動資產淨值為90,817,000港元(二零零六年：流動負債淨值116,300,000港元)，較去年增加207,117,000港元。於二零零七年六月三十日，本集團未償還的銀行借貸為16,632,000港元(二零零六年：145,631,000港元)，其中1,246,000港元於一年內到期。負債比率(總借貸／總資產)為4.4%(二零零六年：39.2%)。

收購與出售

於二零零七年十一月，本集團收購External Fame集團，該集團持有北京王府井35間商用辦公室。該等辦公室之進一步詳情於上文「業務回顧」一節闡述。年內，本集團收購北京東城區一座商場，並於二零零七年四月將之出售。於二零零七年二月，本集團亦出售駿華國際有限公司全部股權，該公司在中國上海持有若干住宅物業。

匯兌風險

由於本集團之主要業務地點為中國，而部分營運開支以人民幣為貨幣單位，故管理層關注潛在匯率風險。管理層主要利用人民幣借貸為本集團於中國的業務及資本開支融資，以作對沖。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

集團資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團的銀行借貸以總額600,000港元之定期存款及投資物業作抵押，該投資物業的賬面值為74,286,000港元。

僱員及酬金

於二零零七年六月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為15人，本年度員工成本為8,022,000港元(二零零六年：7,611,000港元)。本集團為確保僱員薪酬維持競爭性，僱員的薪酬及花紅乃以僱員個別的表现而釐定。

(d) 截至二零零六年六月三十日止年度

業務回顧

年內，本集團的營業額為16,537,000港元。倘計入來自己終止經營之旅遊有關業務之營業額，期內營業額將約為98,713,000港元(二零零五年：122,067,000港元)，較上年度減少19.1%。減少的主要原因为本集團於澳瑪III號之業務於擁有權變更後於二零零五年九月終止。股東應佔虧損為11,693,000港元(二零零五年(重列)：67,066,000港元)，較去年減少82.6%。該項虧損主要包括因重估本集團投資物業而產生之重估虧絀約15,655,000港元。

本集團業務分部回顧

物業投資

本集團位於上海楊浦區之優質服務式公寓，期內租金收入為12,930,000港元(二零零五年：10,812,000港元)，增長19.6%。本集團於二零零六年五月收購地下商城之50%股權，地下商城經營上海地下商城，並於期內產生營運收益41,935,000港元。上海地下商城位於上海交通樞紐中心，總建築面積約10,000平方米，內有地下廣場及購物大道，開設店舖96間。

本集團於二零零五年四月及十一月斥資收購之商業大廈(「該大廈」)租金收入為3,146,000港元。該大廈位於北京東城區燈市口大街33號，毗鄰國家重要機關。該大廈的第3至第12層為辦公室，建築面積共計5,807.57平方米；另設兩層地庫停車場，建築面積共計6,113.61平方米。該大廈出租率為70%左右，商場部分已全部出租。

旅遊有關業務

於截至二零零六年六月三十日止年度，本集團於旅遊有關業務錄得的營業額為82,176,000港元(二零零五年：111,255,000港元)，較去年下降26.1%。本集團於旅遊有關業務錄得之收益主要由於本集團於二零零

五年三月成功收購Gainnew Group Limited(「Gainnew」)之60%股權所致。然而，由於澳瑪III號擁有權變更導致澳瑪III號上之賭場於二零零五年九月底停止運作，故本集團在澳瑪III號上之所有有關業務亦隨之終止。於二零零五年十月十九日，本集團與紀明寶先生訂立和解協議，據此，紀明寶先生除向本集團支付52,500,000港元現金之外，亦同時註銷共值22,500,000港元之可換股票據，於期內為本集團帶來重大收益。

流動資金及財務資源、資本結構及資產負債比率

於二零零六年六月三十日，本集團的資產總值及資產淨值分別為581,667,000港元(二零零五年(重列)：479,697,000港元)及260,946,000港元(二零零五年(重列)：276,644,000港元)，較去年分別上升21.3%及下降5.7%。於二零零六年六月三十日，本集團的現金及銀行存款合共約為1,489,000港元(二零零五年：371,000港元)，較去年增加1,118,000港元。本集團的流動負債淨值為116,300,000港元(二零零五年：流動資產淨值為906,000港元)，較去年減少117,206,000港元。於二零零六年六月三十日，本集團未償還的銀行借貸為145,631,000港元(二零零五年：141,509,000港元)，全數需於要求時償還。負債比率(總借貸／總資產)為39.2%(二零零五年：38.7%)。

收購與出售

於二零零六年五月，本集團收購地下商城之50%股權，有關詳情於上文「業務回顧」一節闡述。年內，概無作出任何重大出售。

匯兌風險

本集團的業務主要位於中港兩地。人民幣之匯兌制度於期內進行改革，導致人民幣兌換港元的匯率有所上升。由於增幅平穩漸進，故本集團未有重大之外匯波動風險，因此沒有相關對沖準備。本集團並無利用任何金融工具對沖外匯投資。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

集團資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團的銀行借貸以投資物業作抵押，該投資物業的賬面值為191,262,000港元。

僱員及酬金

於二零零六年六月三十日，本集團於中國及香港的員工總數為16人，本年度員工成本為7,611,000港元(二零零五年：7,794,000港元)。本集團為確保僱員薪酬維持競爭性，僱員的薪酬及花紅乃以僱員個別的表现而釐定。

1. 目標公司之會計師報告

以下為自獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)接獲之報告全文，僅就載入本通函而編製。



香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

以下載列吾等就譽進發展有限公司(「譽進」)截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)而根據下文第II部「財務資料附註」項下附註2.1之基準所作出之報告，以供載入開源控股有限公司(「收購方」)日期為二零零九年四月二十七日之通函(「通函」)，內容有關建議根據張和義先生(「張先生」)及齊世安先生(「齊先生」)(統稱「賣方」)與收購方所訂立日期為二零零九年一月五日之有條件收購協議(「收購協議」)收購譽進全部已發行股本(「建議收購」)。根據收購協議，收購方有條件同意自賣方購買譽進全部已發行股本，總額為5,200,000,000港元，將由收購方向賣方按每股普通股份2.6港元之發行價配發及發行2,000,000,000股普通股份支付。

譽進於二零零二年六月二十六日根據香港公司條例在香港註冊成立，主要從事鋼材貿易業務。於收購協議完成前，張先生及齊先生分別持有譽進70%及30%股本權益。

譽進之財務報表(「法定財務報表」)乃根據香港會計師公會(「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」)及香港公司條例而編製。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表分別經由康栢會計師事務所有限公司及安永會計師事務所審核，上述兩家公司均為香港註冊執業會計師。

財務資料，包括譽進於有關期間之收益表、權益變動表及現金流量表、譽進於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之資產負債表連同本報告所載相關附註，乃按照法定財務報表編製。就本報告而言，吾等已審核譽進於有關期間之法定財務報表，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之額外程序。

譽進之董事須負責編製及真實公平地列報法定財務報表、財務資料連同有關附註，以及負責載入本通函(當中載列本報告)內有關譽進的內容。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報法定財務報表及財務資料相關之內部控制，以確保法定財務報表及財務資料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。吾等之責任為就有關期間之財務資料達致獨立意見，並向閣下匯報。吾等相信，吾等之工作可為吾等之意見提供合理基準。

吾等認為，就本報告而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實而公平地呈列譽進於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之事務狀況，以及譽進截至該日止年度之業績及現金流量。

I. 財務資料

收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
收益	5	921,940	1,064,952	812,660
銷售成本		<u>(869,885)</u>	<u>(1,022,617)</u>	<u>(773,276)</u>
毛利		52,055	42,335	39,384
其他收入及收益	5	430	1,030	46,648
銷售及分銷成本		(8,857)	(3,693)	(9,920)
行政開支		(2,636)	(3,330)	(3,328)
其他開支		(1,209)	(22,432)	(1,636)
應佔聯營公司溢利		<u>671,864</u>	<u>1,613,185</u>	<u>972,946</u>
除稅前溢利	6	711,647	1,627,095	1,044,094
稅項	8	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(48,647)</u>
譽進權益持有人應佔 年內溢利		<u><u>711,647</u></u>	<u><u>1,627,095</u></u>	<u><u>995,447</u></u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備		—	—	42
於聯營公司之權益	10	927,494	1,876,993	3,332,229
非流動資產總值		927,494	1,876,993	3,332,271
流動資產				
應收賬款	11	177,744	63,703	—
應收股息	12,24(b)	—	493,547	—
按金及其他應收款項	13	1,915	618	3,965
應收董事款項	14,24(b)	4,524	52,779	28,947
應收聯營公司款項	19,24(b)	—	15,260	—
應收關連公司款項	15,24(b)	13,950	265,807	655,442
衍生金融工具	16	—	—	50,812
已抵押存款	17	13,123	14,775	38,362
現金及現金等價物	17	26,202	8,675	13,383
流動資產總值		237,458	915,164	790,911
流動負債				
應付賬款	18	38,392	11,503	—
其他應付款項及 應計費用		1,150	7,285	3,178
應付聯營公司款項	19,24(b)	192,345	47,370	49,352
應付關連公司款項	20,24(b)	18,831	14,216	7,717
衍生金融工具	16	—	18,714	—
流動負債總額		250,718	99,088	60,247
流動(負債)/資產淨值		(13,260)	816,076	730,664
總資產減流動負債		914,234	2,693,069	4,062,935
非流動負債				
遞延稅項負債	21	—	—	48,647
資產淨值		914,234	2,693,069	4,014,288
權益				
已發行股本	22	1,800	20,000	20,000
儲備		912,434	2,673,069	3,994,288
權益總額		914,234	2,693,069	4,014,288

權益變動表

	已發行 股本 千港元	外匯波 動儲備 千港元	其他儲備 ⁽ⁱ⁾ 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於二零零六年一月一日	1,800	—	—	132,030	133,830
年內溢利	—	—	—	711,647	711,647
來自聯營公司之其他權益變動	—	—	68,757	—	68,757
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	1,800	—	68,757	843,677	914,234
發行股份	18,200	—	—	—	18,200
年內溢利	—	—	—	1,627,095	1,627,095
來自聯營公司之其他權益變動	—	—	133,540	—	133,540
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	20,000	—	202,297	2,470,772	2,693,069
匯兌調整	—	(4,184)	—	—	(4,184)
年內溢利	—	—	—	995,447	995,447
來自聯營公司之其他權益變動	—	—	329,956	—	329,956
於二零零八年十二月三十一日	<u>20,000</u>	<u>(4,184)</u>	<u>532,253</u>	<u>3,466,219</u>	<u>4,014,288</u>

- (i) 其他儲備指分佔因換算譽進三家中國內地聯營公司之財務報表至譽進之呈列貨幣港元所產生之匯兌差額，以及分佔三家聯營公司因間接控制譽進三家聯營公司之京華創新集團有限公司額外注資而增加的其他儲備。

現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務之現金流量				
除稅前溢利		711,647	1,627,095	1,044,094
經作出以下調整：				
利息收入	5	(430)	(53)	(20)
衍生工具—不符合 資格列作對沖交易 的公平值 虧損／(收益)	6	—	20,437	(34,414)
折舊		—	—	3
匯兌收益	5	—	—	(9,786)
應佔聯營公司溢利		<u>(671,864)</u>	<u>(1,613,185)</u>	<u>(972,946)</u>
		<u>39,353</u>	<u>34,294</u>	<u>26,931</u>
應收賬款(增加)／減少		(50,715)	114,041	63,703
按金及其他應收 款項(增加)／減少		(1,915)	1,297	(3,310)
應付賬款增加／(減少)		12,387	(26,889)	(11,503)
其他應付款項及 應計費用增加／(減少)		1,050	6,135	(4,088)
應付聯營公司 款項增加／(減少)		<u>51,197</u>	<u>(144,975)</u>	<u>1,982</u>
營運所得／(所用)現金		51,357	(16,097)	73,715
已收利息		<u>430</u>	<u>53</u>	<u>20</u>
經營業務之現金 流入／(流出)淨額		<u>51,787</u>	<u>(16,044)</u>	<u>73,735</u>

續／...

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務之現金				
流入／(流出)淨額		51,787	(16,044)	73,735
投資活動之現金流量				
購買物業、廠房及 設備項目		—	—	(45)
向聯營公司注資		(28,447)	—	—
自聯營公司收取之股息		—	303,679	351,000
應收聯營公司 款項(增加)／減少		—	(15,260)	15,260
應收董事款項 (增加)／減少		(3,761)	(30,055)	23,722
應收關連公司款項增加		(13,950)	(251,857)	(393,733)
已結算遠期外匯 合約之現金流出		—	(1,723)	(35,112)
已抵押存款增加		(3,374)	(1,652)	(23,835)
投資活動之現金 流入／(流出)淨額		(49,532)	3,132	(62,743)
融資活動之現金流量				
應付關連公司 款項增加／(減少)		6,651	(4,615)	(6,198)
融資活動之現金 流入／(流出)淨額		6,651	(4,615)	(6,198)
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額		8,906	(17,527)	4,794
年初之現金及 現金等價物		17,296	26,202	8,675
匯率變動影響淨額		—	—	(86)
年終之現金及 現金等價物	17	26,202	8,675	13,383

II. 財務資料附註

1. 公司資料

譽進為於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港九龍旺角彌敦道555號九龍行11樓1102-03室。

譽進主要從事鋼材買賣業務，於有關期間，譽進之主要業務性質概無重大變動。

2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則(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)以及香港普遍採納之會計原則而編製。除按公平值計算之衍生金融工具外，財務資料乃按歷史成本法編製。財務資料以港元(「港元」)列示，除另有註明者外，所有金額均已折算至最接近千位。

2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製本財務資料而言，譽進已於有關期間之始採納於有關期間適用之所有新訂及經修訂香港財務報告準則，惟任何於二零零八年一月一日開始之會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋除外。

2.3 已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則的影響

譽進並未於財務資料應用以下已頒佈惟於截至二零零八年十二月三十一日止年度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—於一家附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂 ¹
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 ²
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 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—改善金融工具之披露之修訂 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號財務工具：呈報及香港會計準則第1號財務報表呈報—可沽售財務工具及清盤所產生責任之修訂 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號財務工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂 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)	內含衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	顧客長期支持計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 ⁴
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 ²
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 ²

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則之改進*，當中載列多項香港財務報告準則之修訂，旨在消除不一致情況及澄清字眼。除香港財務報告準則第5號於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效外，其他修訂均自二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟各準則均個別附帶過渡性條文。

- 1 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 3 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效
- 4 於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間生效
- 5 於二零零九年六月三十日或以後結束之年度期間生效
- * 香港財務報告準則之改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

譽進現正評估初次採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。現階段得出結果為採納香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)之改進或會導致新增或經修訂披露事宜，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對譽進之營運業績及財務狀況構成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

聯營公司

聯營公司乃譽進長期持有其不少於20%之股本投票權並可對其發揮重大影響力惟並非歸類為附屬公司或共同控制實體之實體。

譽進於聯營公司之權益乃根據權益會計法經扣減任何減值虧損後於資產負債表列作譽進應佔資產淨值。譽進應佔聯營公司收購後業績及儲備分別納入收益表及儲備內。譽進與其聯營公司進行交易所導致未變現盈虧將予抵銷，惟以譽進於聯營公司之權益為限。

關連人士

倘出現以下情況，則有關人士被視為與譽進有關：

- (a) 該人士直接或透過一名或以上中介人間接：(i)控制譽進、受控於譽進或與譽進受共同控制；(ii)於一家可對譽進施加重大影響力之公司擁有權益；或(iii)共同控制譽進；
- (b) 該人士為聯營公司；
- (c) 該人士為共同控制實體；
- (d) 該人士為譽進之主要管理人員；
- (e) 該人士為(a)或(d)所述任何個人之近親；或
- (f) 該人士為(d)或(e)所述個人直接或間接控有、共同控有或施加重大影響力之實體或擁有該等實體之重大投票權之實體。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價，以及致令有關資產達致其現時營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應計成本。物業、廠房及設備投產後所產生如維修及保養等開支，一般於產生開支期間經收益表扣除。倘若可清楚顯示有關開支將導致日後使用該物業、廠房及設備時所得經濟利益增加，而有關項目之成本能可靠計量，則開支將撥充資本，作為該項資產之額外成本或重置成本。折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。辦公室設備之估計使用年期如下：

辦公室設備

五年

剩餘價值、使用年期及折舊方法至少於各個結算日進行檢討及於適用情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會帶來日後經濟利益時終止確認。因終止確認該資產而產生之任何盈虧(按出售該資產所得款項淨額與其賬面值間之差額計算)於終止確認該資產之年度內記入收益表。

經營租約

倘出租人仍擁有資產擁有權之絕大部分回報及風險，則有關租約列作經營租約。於譽進作為承租人時，經營租約項下應付租金經扣除自出租人收取之任何優惠後，於有關租約期間按直線法經收益表扣除。

投資及其他金融資產

納入香港會計準則第39號範疇之金融資產按適用情況獲分類為於損益賬按公平值處理之金融資產以及貸款及應收款項。金融資產於初步確認時按公平值計量，如屬並非於損益賬按公平值處理之投資，則另加直接應佔交易成本。

譽進於首次訂立合約時，會評估該合約是否附有內含衍生工具。如分析顯示內含衍生工具之經濟特性及風險與主體合約之經濟特性及風險並無密切關係，則內含衍生工具會與主體合約分開處理。

譽進於初次確認後會將金融資產分類，並於許可及適當情況下，於結算日重新評估有關分類。

所有循正常途徑購入及出售之金融資產於交易日(即譽進承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑購入或出售金融資產，乃指須於法規或市場慣例一般設定之期間內交付資產的金融資產購入或出售。

於損益賬按公平值處理之金融資產

於損益賬按公平值處理之金融資產包括持作買賣之金融資產及於首次確認時獲指定為於損益賬按公平值處理之金融資產。收購作不久將來銷售之金融資產分類為持作買賣。除非已獲指定為有效對沖工具，否則衍生工具(包括個別內含衍生工具)亦會分類為持作買賣。持作買賣投資之盈虧於收益表確認。於收益表確認之公平值盈虧不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。此等資產其後以實際利息法按攤銷成本列賬。攤銷成本計及收購時產生之任何折讓或溢價，並包括組成實際利率及交易成本一部分之費用。當貸款及應收款項解除確認或減值時以及於攤銷過程中，有關盈虧會於收益表確認。

公平值

在有秩序金融市場交投活躍之投資的公平值乃參考結算日辦公時間結束時之市場買入報價而釐定。對於並無活躍市場之投資，其公平值則以估值法釐定。估值法包括使用近期公平市場交易、參考本質相同之另一金融工具的現行市價、貼現現金流量分析及其他估值模式。

金融資產減值

譽進於各個結算日評估有否任何客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項已產生減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)以金融資產之原來實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)折現的現值間之差額計算。有關資產之賬面值可直接或透過備抵賬目扣減。減值虧損之金額乃於收益表確認。貸款及應收款項連同任何相關抵免將於日後並無機會收回時抵銷。

於往後期間，倘若減值虧損之金額減少，而減少之原因可客觀上與減值虧損確認後所發生之事件相關聯，則先前確認之減值虧損可透過調整備抵賬目撥回。於撥回當日，倘若資產賬面值並無超出其攤銷成本，則任何減值虧損之其後撥回將於收益表確認。

就應收賬款及其他應收款項而言，如有客觀證據(如債務人可能失去償債能力或面臨重大財政困難以及技術、市場經濟或法律環境出現重大變動因而對債務人構成不利影響)顯示譽進將無法根據發票原有條款收回全部欠款，則會作出減值撥備。應收賬款之賬面值可通過使用備抵賬目減少。減值債務若被評估為不可收回，即中止確認。

中止確認金融資產

金融資產或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分在下列情況將中止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已告屆滿；
- 譽進保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩之情況下，承擔全數付款予第三者之責任；或

- 譽進已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，惟已轉讓該項資產之控制權。

當譽進轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，惟並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報以及並無轉讓該項資產之控制權，則該項資產在譽進持續涉及該項資產之情況下將確認入賬。持續涉及指譽進就已轉讓資產作出一項保證，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及譽進可能需要支付之最高代價兩者間之較低者計量。

持續涉及以書面及／或購入轉讓資產之期權(包括以現金結算期權或類似條件)，譽進之持續涉及程度為本集團擬購買之轉讓資產總額，惟購入以公平值計算之資產的書面認沽期權(包括現金期權或類似條件)之情況除外，在此情況下，譽進之持續涉及程度以該轉讓資產之公平值與選擇權行使價之間較低者為限。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用以及應付關連公司款項，初步按公平值減直接應佔交易費用列賬，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響並不重大，否則在此情況下按成本列賬。相關利息開支則於收益表確認為「融資成本」。

當中止確認負債及正在進行攤銷時，有關收益及虧損經收益表確認。

中止確認金融負債

金融負債乃於其項下之責任獲履行、被解除或到期時中止確認。

當同一借貸方以另一按分別極大條款所提供之金融負債取代現有金融負債，或就現有負債條款作出重大修改，該取代或修改被視為不再確認原來負債，並確認一項新負債，有關賬面值之差額會於收益表確認。

衍生金融工具及對沖

遠期外匯合約等衍生金融工具初步以訂立有關衍生合約當日之公平值確認，其後以公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列為資產，並於公平值為負數時列為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何盈虧倘不符合資格採用對沖會計法，則會直接計入收益表。遠期外匯合約之公平值乃經參考具有類似到期記錄之合約目前的遠期匯率後計算得出。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可於收購當日起計三個月內即時轉換為確實數額現金及承受價值變動風險輕微的短期高流動性投資項目，扣除須於要求時償還並為譽進現金管理完整部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制之手頭及銀行現金，當中包括定期存款。

撥備

倘目前責任(包括法定或推定)乃由於過去已發生之事件所致，且可能於未來有資源需要流出用作清還該責任，同時有關金額能可靠估計，則會確認撥備。

當折讓效應重大時，就撥備而確認之金額為於結算日預計須用作清還該責任之未來支出之現值。隨着時間而增加之現值經折讓金額計入收益表項下融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若有關項目於相同或不同期間經權益確認，則直接於權益確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可獲稅務機關退回或付予稅務機關之金額計算。

遞延稅項使用負債法，就結算日資產及負債之稅基與其作財務申報用途之賬面值之間產生之一切暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異予以確認，惟以下情況除外：

- (a) 遞延稅項負債乃由於商譽或交易(業務合併除外)期間初次確認之資產或負債而產生，且不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損；及
- (b) 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相關的應課稅暫時性差異而言，倘撥回暫時性差異的時間可予控制，且暫時性差異可能不會於可見將來撥回。

遞延稅項資產按所有可抵扣暫時性差異、未動用稅收抵免及未動用稅項虧損之結轉確認，惟以將未來應課稅溢利用作抵銷可抵扣暫時性差異、可動用之未動用稅項資產及未動用稅項虧損之結轉為限，惟以下情況除外：

- (a) 於進行某項交易(業務合併除外)時因初步確認資產或負債且無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響而產生之可抵扣暫時性差異有關之遞延稅項資產；及

- (b) 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相關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅在暫時性差異可能於可見將來撥回，以及應課稅溢利可予用作抵銷暫時性差異時始予確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日進行檢討，並減至將不能再有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。反之，先前未確認之遞延稅項資產則於每個結算日進行重估，並於將可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃依據於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率及稅法，按預期適用於變現資產或償還負債期間之稅率計算。

當存在可依法執行之權利可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

收益確認

當經濟利益即將流入譽進以及收益可準確計量時，方會按以下基準確認收益：

- (a) 就貨品銷售而言，當擁有擁之絕大部分風險及回報已轉讓予買方，而譽進並無保留與擁有權有關之管理參與權或已售貨品之有效控制權；及
- (b) 就利息收入而言，按應計基準以實際利率法採用將金融工具在預計可用年期期間估計在日後收取之現金折現至金融資產賬面淨值之利率確認。

外幣

財務資料以譽進之呈列貨幣港元呈列。譽進之功能貨幣為美元（「美元」），貨品售價及相關成本均以美元計算及支付。外幣交易初步按功能貨幣於交易日期適用之匯率入賬。以外幣計算之貨幣資產及負債按功能貨幣於各結算日適用之匯率重新換算。所有差額均計入收益表。按外幣過往成本計量之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。按外幣公平值計量之非貨幣項目按釐定公平值日期之匯率換算。

三家於中國大陸之聯營公司的功能貨幣為港元以外貨幣。於各結算日，此等實體之資產及負債按結算日適用之匯率換算為譽進之呈列貨幣，其收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。所產生匯兌差額於權益內列作獨立部分。於出售海外實體時，於權益內確認與有關海外業務相關之遞延累計金額於收益表內確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製財務資料需要管理層於申報日期作出影響收益、開支、資產及負債申報金額之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不確定因素或會導致將來須就受影響資產或負債賬面金額作出重大調整。

判斷

於應用譽進之會計政策時，管理層已作出以下對財務報表所確認金額構成最大影響之判斷，涉及估計者除外：

未來所得稅處理方法

若干交易之未來稅務處理方法需要管理層作出重大判斷以釐定所得稅撥備。譽進審慎評估交易稅務影響，並按此作出稅項撥備。有關交易之稅務處理方法定期重新檢討，以計及稅法的所有變動。

估計不確定因素

於結算日就估計不確定因素之未來及其他主要來源而具有於下一個財政年度構成資產及負債賬面金額重大調整之重大風險之主要假設載於下文。

應收賬款、應收股息、其他應收款項、應收關連公司款項及應收董事款項之減值撥備

應收賬款、應收股息、其他應收款項、應收董事款項及應收關連公司款項之減值撥備按此等應收款項可收回性之評估作出。識別呆賬需要管理層作出判斷及估計。撥備於有客觀證據證實譽進將無法收回債務時作出。倘實際結果或未來估計與原定估計不同，有關差異將影響有關估計變動期內應收款項賬面值、呆賬開支及撥回金額。

4. 分部資料

於有關期間，由於譽進之業務僅與鋼鐵貿易業務有關，故並無呈列業務分部資料。分部資料乃按地區分部呈列。於釐定譽進之地區分部時，該分部應佔收益乃根據客戶所在地作出，而該分部應佔資產乃根據資產所在地作出。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
根據客戶所在地劃分之收益			
亞洲	856,586	753,906	632,706
歐盟	62,501	270,474	140,947
其他	2,853	40,572	39,007
	<u>921,940</u>	<u>1,064,952</u>	<u>812,660</u>

由於譽進之資產位於香港，故並無提供按資產及資本開支劃分之其他地區分部資料。

5. 收益、其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
收益：			
鋼材貿易收入	921,940	1,064,952	812,660
其他收入及收益：			
利息收入	430	53	20
衍生工具—不符合資格列作對沖 交易的公平值收益	—	—	34,414
外匯收益	—	—	9,786
其他	—	977	2,428
	430	1,030	46,648
	922,370	1,065,982	859,308

6. 除稅前溢利

譽進之除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下項目：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
已售存貨成本	869,885	1,022,617	773,276
核數師酬金	70	95	200
折舊	—	—	3
其他員工成本(包括董事酬金)：			
工資及薪金	936	1,056	1,634
辦公室大樓之經營租賃租金	225	565	396
衍生工具的公平值虧損／(收益) —不符合資格列作對沖的交易	—	20,437	(34,414)

7. 董事酬金及五名最高薪僱員

董事於有關期間之酬金按香港公司法披露如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	—	—	—
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利	187	187	655
	187	187	655

於有關期間並無任何致使董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於有關期間支付予執行董事之袍金如下：

姓名	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
張先生	187	187	655
齊先生	—	—	—
袁新海先生(「袁先生」)	—	—	—
杜雙華先生(「杜先生」)	—	—	—
	<u>187</u>	<u>187</u>	<u>655</u>

於有關期間之五名最高薪僱員包括一名董事，彼之酬金詳情載於上表。餘下非董事最高薪僱員於有關期間之酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
薪金、津貼及實物福利	<u>187</u>	<u>187</u>	<u>538</u>

酬金介乎以下範圍之非董事最高薪僱員數目如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

8. 稅項

由於譽進於有關期間並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。其他地方之應課稅溢利稅項乃根據譽進所經營司法權區之現行稅率及現有法例、詮釋及慣例計算。

有關期間之所得稅開支主要部分如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
即期—香港	—	—	—
遞延稅項(附註21)	—	—	48,647
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>48,647</u>

採用譽進所處司法權區法定稅率計算之除稅前溢利所適用稅項開支與實際稅率之稅項開支對賬，以及適用稅率與實際稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	711,647	1,627,095	1,044,094
按法定稅率計算之稅項*	124,538	284,742	172,276
聯營公司應佔溢利	(117,576)	(282,307)	(160,536)
毋須課稅收入	(6,962)	(2,435)	(11,740)
譽進於中國內地之聯營公司 可分派溢利之5%預扣稅的影響	—	—	48,647
本年度稅項開支	—	—	48,647

於有關期間及各結算日並無重大未撥備之遞延所得稅。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司之稅項抵免為2,214,000港元，而於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司稅項開支分別為103,613,000港元及61,028,000港元，並已記入收益表列作「應佔聯營公司溢利」。

* 於有關期間，譽進於二零零六年及二零零七年之法定稅率為17.5%，二零零八年則為16.5%。

9. 譽進權益持有人應佔每股溢利

由於譽進董事認為其權益持有人應佔每股溢利對財務資料內文而言意義不大，故並無呈列有關資料。

10. 於聯營公司之權益

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
分佔資產淨值	927,494	1,876,993	3,332,229

譽進應收／應付聯營公司款項之詳情於財務資料附註19披露。

於有關期間各年度年終時，聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊地點	註冊 資本金額	譽進 應佔擁有權 權益 百分比	主要業務
日照鋼鐵有限公司	中國／ 中國大陸	人民幣 100,000,000元	30%	製造及買賣 鋼材產品
日照型鋼有限公司	中國／ 中國大陸	人民幣 100,000,000元	30%	製造及買賣 鋼材產品
日照鋼鐵軋鋼 有限公司	中國／ 中國大陸	人民幣 80,000,000元	25%	製造及買賣 鋼材產品

譽進之聯營公司於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表並非由安永香港及安永全球網絡之其他成員公司審核。

下表載列摘錄自譽進旗下聯營公司財務報表之財務資料概要：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
資產	17,658,803	37,897,077	41,905,202
負債	(14,600,907)	(29,241,752)	(28,233,395)
收益	15,291,629	43,308,231	89,574,556
溢利	2,239,230	5,881,233	3,620,924

11. 應收賬款

譽進與客戶之貿易條款以信用證為主。信貸期一般為一個月。每名客戶均享有最高信貸額。譽進力求嚴格監控尚未償還之應收款項，並設有信貸監控政策盡量減低信貸風險。鑑於上文所述及譽進之應收賬款實際上與多名分散客戶有關，故無重大信貸風險集中。應收賬款為免息。

應收賬款於有關期間各結算日按付款到期日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
並無逾期，三個月內到期	177,744	63,703	-

並無被視為減值之應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
並無逾期或減值	<u>177,744</u>	<u>63,703</u>	<u>-</u>

並無逾期或減值之應收款項與多名近期無欠款記錄之分散客戶有關。應收賬款之賬面值與其公平值相若。

12. 應收股息

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
應收股息	<u>-</u>	<u>493,547</u>	<u>-</u>

應收股息指譽進旗下該等聯營公司已宣派但未悉數派付之股息。

13. 按金及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
按金	791	618	716
其他應收款項	<u>1,124</u>	<u>-</u>	<u>3,249</u>
	<u>1,915</u>	<u>618</u>	<u>3,965</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與應收款項有關，當中並無近期欠款記錄。

14. 應收董事款項

於有關期間各結算日，應收董事款項披露如下。

姓名	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
張先生	2,997	46,779	22,947
齊先生	-	6,000	6,000
袁先生	180	-	-
杜先生	<u>1,347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4,524</u>	<u>52,779</u>	<u>28,947</u>

張先生自二零零二年八月八日起成為譽進股東並獲委任為董事。袁先生及杜先生自二零零五年三月二十一日起成為譽進股東並獲委任為董事。於二零零七年六月三十日，袁先生及杜先生辭任董事職務，而齊先生則獲委任為董事。於二零零七年九月五日，袁先生及杜先生將彼等各自於譽進之股本權益轉讓予張先生及齊先生。是項轉讓後，截至本報告日期，張先生及齊先生成為譽進之股東及董事。

應收董事款項屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，於應收董事款項中包括董事未繳足股本金額：於二零零六年十二月三十一日應收張先生、袁先生及杜先生合共1,800,000港元；於二零零七年及二零零八年十二月三十一日應收張先生及齊先生合共20,000,000港元。此等應收董事款項之賬面值與其公平值相若。

根據香港公司條例第161B條披露之應收董事款項如下：

姓名	二零零六年	年內	二零零六年
	十二月 三十一日	尚未償還 最高款額	
	千港元	千港元	千港元
張先生	2,997	2,997	—
袁先生	180	180	180
杜先生	1,347	1,347	1,347
北京京華四方貿易有限公司 (由杜先生控制)	1,326	1,326	—
日照京華新型建材有限公司 (由杜先生控制)	12,624	12,624	—
	<u>18,474</u>	<u>18,474</u>	<u>1,527</u>
姓名	二零零七年	年內	二零零七年
	十二月 三十一日	尚未償還 最高款額	
	千港元	千港元	千港元
張先生	46,779	46,779	2,997
齊先生	6,000	6,000	—
袁先生	—	180	180
杜先生	—	1,347	1,347
北京京華四方貿易有限公司 (由杜先生控制)	—	2,715	1,326
日照豐洋船務有限公司 (由張先生控制)	15,600	15,600	—
Happy Sino International Limited (由杜先生控制)	—	22,905	—
日照京華新型建材有限公司 (由杜先生控制)	—	12,624	12,624
	<u>68,379</u>	<u>108,150</u>	<u>18,474</u>

姓名	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	年內 尚未償還 最高款額 千港元	二零零八年 一月一日 千港元
張先生	22,947	46,779	46,779
齊先生	6,000	6,000	6,000
日照豐洋船務有限公司 (由張先生控制)	15,500	15,600	15,600
Australia Rizhao Resource Pty. Ltd. (由張先生控制)	35	35	—
	<u>44,482</u>	<u>68,414</u>	<u>68,379</u>

15. 應收關連公司款項

應收關連公司款項：	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
東瑞國際有限公司	—	224,587	175,541
北京京華四方貿易有限公司	1,326	2,715	2,840
日照豐洋船務有限公司	—	15,600	15,500
Happy Sino International Limited	—	22,905	461,526
日照京華新型建材有限公司	12,624	—	—
Australia Rizhao Resource Pty. Ltd.	—	—	35
	<u>13,950</u>	<u>265,807</u>	<u>655,442</u>

東瑞國際有限公司為一家由杜先生控制之公司之主要管理人員控制之公司。杜先生為譽進之股東兼董事(二零零七年六月三十日前)及譽進三家聯營公司之最終控股股東。

北京京華四方貿易有限公司、Happy Sino International Limited及日照京華新型建材有限公司為由杜先生控制之公司。杜先生為譽進之股東兼董事(二零零七年六月三十日前)及譽進三家聯營公司之最終控股股東。

日照豐洋船務有限公司及Australia Rizhao Resource Pty. Ltd.為由張先生控制之公司。張先生為譽進之股東兼董事。

應收關連公司款項為非貿易性質、免息及無固定還款期。此等應收關連公司款項之賬面值與其公平值相若。

16. 衍生金融工具

遠期外匯合約	於十二月三十一日			
	二零零七年		二零零八年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
	—	18,714	50,812	—
	<u>—</u>	<u>18,714</u>	<u>50,812</u>	<u>—</u>

遠期外匯合約之賬面值與其公平值相若。上述涉及金融衍生工具之交易為與招商銀行香港分行進行之交易。

於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度，譽進訂立若干不符合對沖會計法規範之遠期貨幣合約。金融工具之公平值變動20,437,000港元及34,414,000港元已分別於二零零七年及二零零八年於「其他開支」及「其他收入及收益」扣除及入賬。

於二零零八年十二月三十一日，譽進有未結算之遠期外匯合約，分別沽出70,000,000美元、17,931,000美元及81,069,000美元以兌換人民幣496,300,000元、人民幣130,000,000元及人民幣587,750,000元。上述合約之到期日介乎二零零九年十月二十九日至二零零九年十二月四日之間。

17. 現金及現金等價物以及已抵押存款

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	39,325	23,450	51,745
減：已抵押存款	<u>(13,123)</u>	<u>(14,775)</u>	<u>(38,362)</u>
現金及現金等價物	<u>26,202</u>	<u>8,675</u>	<u>13,383</u>

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，已抵押存款指就發行信用證所作抵押之現金存款。於二零零八年十二月三十一日，已抵押存款指就發行信用證及附註16所載遠期外匯合約所作抵押之現金存款。

18. 應付賬款

應付賬款於有關期間各結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
三個月內	<u>38,392</u>	<u>11,503</u>	<u>—</u>

應付賬款為免息及一般以60日期間結算。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

19. 應收／應付聯營公司款項

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
應收聯營公司款項	<u>—</u>	<u>15,260</u>	<u>—</u>
應付聯營公司款項	<u>192,345</u>	<u>47,370</u>	<u>49,352</u>

應收聯營公司款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。應付聯營公司款項為貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。此等款項之賬面值與其公平值相若。

20. 應付關連公司款項

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
應付關連公司款項：			
Good Hero International Limited	9,369	7,781	7,717
上海日照鋼鐵有限公司	3,027	—	—
日照鋼鐵控股集團有限公司	6,435	6,435	—
	<u>18,831</u>	<u>14,216</u>	<u>7,717</u>

Good Hero International Limited為由張先生控制之公司。張先生為譽進之股東兼董事。

上海日照鋼鐵有限公司及日照鋼鐵控股集團有限公司為由杜先生控制之公司。杜先生為譽進之股東兼董事(二零零七年六月三十日前)及譽進三家聯營公司之最終控股股東。

應付關連公司款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。此等應付關連公司款項之賬面值與其公平值相若。

21. 遞延稅項負債

遞延稅項負債之變動如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	—	—	—
年內於收益表扣除之遞延稅項 (附註8)	—	—	48,647
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>48,647</u>

根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資投資企業向海外投資者宣派之股息須徵收10%預扣稅。是項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國及海外投資者之司法權區之間已訂立稅務條約，則可採用較低之預扣稅率。譽進之適用稅率為5%，因此譽進須就於中國大陸成立之聯營公司自二零零八年一月一日起所賺取盈利之可分派股息繳納預扣稅。

22. 已發行股本

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
法定：			
每股面值1港元之普通股	<u>41,800</u>	<u>41,800</u>	<u>41,800</u>
已發行但尚未繳足：			
每股面值1港元之普通股	<u>1,800</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

於有關期間，已發行股本變動如下：

於二零零七年六月三十日，譽進按每股1港元向股東發行18,200,000股每股面值1港元之普通股。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，為數1,800,000港元、20,000,000港元及20,000,000港元之已發行股本尚未由當時的股東繳足。

23. 經營租約安排

作為承租人

譽進根據融資租約安排租用若干辦公室物業。物業租期協定介乎一至兩年不等。

於有關期間各結算日，譽進根據不可撤銷經營租約持有之未來最低租賃付款總額將於以下期限到期：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	138	225	344
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	—	—	230
	<u>138</u>	<u>225</u>	<u>574</u>

24. 關連人士交易

(a) 除財務資料各部分所述交易外，於有關期間，譽進亦曾與關連人士進行以下重大交易：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
聯營公司：			
購買鋼材產品	<u>775,917</u>	<u>781,898</u>	<u>594,037</u>

譽進之董事認為，上述關連人士交易乃於日常業務過程中根據各方一致協定之條款進行。

(b) 與關連人士有關之結餘：

譽進於有關期間各結算日應收旗下中國內地聯營公司股息之詳情載於財務資料附註12。

譽進於有關期間各結算日應收／應付關連公司款項之詳情分別載於財務資料附註15及附註20。

譽進於有關期間各結算日之應收董事款項載於財務資料附註14。

譽進於有關期間各結算日之應收／應付聯營公司款項載於財務資料附註19。

(c) 譽進主要管理人員之補償：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	187	187	655

有關董事酬金之進一步資料載於財務資料附註7。

25. 按類別分類之金融工具

各種金融工具於有關期間各個結算日之賬面值如下：

金融資產

	於二零零六年 十二月 三十一日 千港元	於二零零七年 十二月 三十一日 千港元	於二零零八年 十二月 三十一日 千港元
按公平值計入損益之金融資產：			
衍生金融工具	—	—	50,812
貸款及應收款項：			
應收賬款	177,744	63,703	—
應收股息	—	493,547	—
計入按金及其他應收款項之 金融資產	1,915	618	3,965
應收聯營公司款項	—	15,260	—
應收董事款項	4,524	52,779	28,947
應收關連公司款項	13,950	265,807	655,442
已抵押存款	13,123	14,775	38,362
現金及現金等價物	26,202	8,675	13,383
	237,458	915,164	740,099
總計	237,458	915,164	790,911

金融負債

	於二零零六年 十二月 三十一日 千港元	於二零零七年 十二月 三十一日 千港元	於二零零八年 十二月 三十一日 千港元
按公平值計入損益之金融負債：			
衍生金融工具	—	18,714	—
按攤銷成本列賬之金融負債：			
應付賬款	38,392	11,503	—
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債	1,150	7,285	3,178
應付聯營公司款項	192,345	47,370	49,352
應付關連公司款項	18,831	14,216	7,717
	<u>250,718</u>	<u>80,374</u>	<u>60,247</u>
總計	<u>250,718</u>	<u>99,088</u>	<u>60,247</u>

26. 財務風險管理目標及政策

譽進衍生工具以外之主要金融工具包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、應付聯營公司款項、應付關連公司款項、應收賬款、應收股息、按金及其他應收款項、應收聯營公司款項、應收董事款項、應收關連公司款項以及現金及已抵押存款。金融工具之詳情於各項附註披露。

譽進金融工具產生之主要風險包括信貸風險、外匯風險及流動資金風險。管理層管理及監察有關風險，以確保適時及有效執行適當措施。

除於附註16披露之遠期外匯合約外，譽進概無訂立或買賣金融工具(包括衍生金融工具)作對沖或投機用途。

信貸風險

譽進僅與享譽盛名兼信譽可靠之第三方以信用狀方式進行交易。按照譽進之政策，所有擬按信貸期進行交易之客戶，必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，譽進會持續監察應收結餘情況，而譽進之壞賬風險並不重大。

就有關譽進其他金融資產(其中包括現金及現金等價物、衍生金融工具、應收股息、應收聯營公司款項、應收關連公司款項以及其他應收款項及按金)之信貸風險以及因對手方違約而產生之信貸風險，上限相等於該等工具之賬面值。根據對手方之往績記錄回顧，譽進董事認為，鑑於信貸質素並無重大變動，加上結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就有關結餘作出減值撥備。

鑑於譽進僅與享譽盛名兼信譽可靠之第三方進行交易，故毋須作出抵押。信貸風險乃按客戶群及地區分部集中管理。鑑於譽進應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同地區分部，故並無重大集中信貸風險。

有關譽進就應收賬款所承受信貸風險之詳細數據載於財務資料附註11。

外匯風險

譽進之主要業務以其功能貨幣美元進行交易。除其他儲備及附註16所載非對沖金融工具與美元兌人民幣(「人民幣」)之匯率掛鈎外，譽進之金融資產與負債概無面臨外匯風險。因此，譽進之營運業績可能受美元兌外幣匯率波動所影響。

下表載列於有關期間各結算日美元兌人民幣匯價出現合理可能變動而所有其他可變因素維持不變所導致衍生金融工具公平值變動對譽進除稅前溢利以及因其他儲備變動而對譽進權益之敏感性分析。

	匯率變動 %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益增加/ (減少)* 千港元
二零零六年			
倘美元兌人民幣貶值	5	—	48,217
倘美元兌人民幣升值	5	—	(45,841)
二零零七年			
倘美元兌人民幣貶值	5	42,629	87,749
倘美元兌人民幣升值	5	(38,569)	(75,357)
二零零八年			
倘美元兌人民幣貶值	5	(71,607)	70,980
倘美元兌人民幣升值	5	64,788	(64,218)

* 不包括保留盈利

流動資金風險

審慎的流動資金風險管理意指維持足夠現金及現金等價物，以及擁有充裕信貸額作資金供應。鑑於相關業務之多變性質，譽進之管理目標為透過維持一定信貸額度從而確保資金彈性。

譽進金融負債於有關期間各結算日按訂約未折現付款計算之還款期如下：

	於二零零六年十二月三十一日				總計 千港元
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至 十二個月 千港元	一至五年 千港元	
應付賬款	38,392	—	—	—	38,392
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	1,150	—	—	—	1,150
應付聯營公司款項	192,345	—	—	—	192,345
應付關連公司款項	18,831	—	—	—	18,831
	<u>250,718</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>250,718</u>
	於二零零七年十二月三十一日				總計 千港元
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至 十二個月 千港元	一至五年 千港元	
應付賬款	11,503	—	—	—	11,503
計入其他應付款項及應計 費用之金融負債	7,285	—	—	—	7,285
應付聯營公司款項	47,370	—	—	—	47,370
應付關連公司款項	14,216	—	—	—	14,216
衍生金融工具	—	—	18,714	—	18,714
	<u>80,374</u>	<u>—</u>	<u>18,714</u>	<u>—</u>	<u>99,088</u>
	於二零零八年十二月三十一日				總計 千港元
	應要求 千港元	少於三個月 千港元	三至 十二個月 千港元	一至五年 千港元	
計入其他應付款項及 應計費用之金融負債	3,178	—	—	—	3,178
應付聯營公司款項	49,352	—	—	—	49,352
應付關連公司款項	7,717	—	—	—	7,717
	<u>60,247</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,247</u>

有關衍生金融工具之結算，請參閱附註16。

資本管理

譽進管理其資本之主要目標為維護譽進之持續經營能力，以及確保譽進可於不久將來負債到期時清償負債。譽進於有關期間各結算日概無外部借貸。

譽進定期檢討其資本結構，並根據其資本管理目標進行管理。於有關期間，譽進之資本管理目標、政策或程序概無變動。

27. 結算日後事項

除於財務資料其他附註披露者外，譽進有以下重大結算日後事項：

- (i) 於二零零九年一月五日，收購方與賣方訂立有條件收購協議，據此(其中包括)賣方有條件同意出售而收購方有條件同意收購譽進全部已發行股本，為數5,200,000,000港元之代價將由收購方按發行價每股普通股份2.6港元向賣方配發及發行2,000,000,000股普通股份之方式支付。待完成後，譽進將成為收購方之全資附屬公司。
- (ii) 根據譽進日期為二零零九年四月十七日之董事決議案，譽進及其股東已達成書面共識，將分派予股東之股息先行用作償付附註14及附註15所載於二零零八年十二月三十一日分別為數合共28,947,000港元及655,442,000港元之應收董事款項及應收關連公司款項餘額。
- (iii) 根據譽進日期為二零零九年四月十七日之董事決議案，譽進將不會從事鋼鐵買賣業務，並將其業務專注於該等合營企業之投資。

28. 或然負債

於有關期間各結算日，譽進並無任何重大或然負債。

29. 承擔

於有關期間各結算日，譽進並無任何重大承擔。

30. 批准財務資料

財務資料已於二零零九年四月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

31. 財務報表日後事項

譽進於二零零八年十二月三十一日後之任何期間內概無編製任何經審核財務報表。

此致

譽進發展有限公司
開源控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零零九年四月二十七日

2. 管理層討論及分析

(a) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

業務回顧

目標公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得收益約812,700,000港元(二零零七年：約1,065,000,000港元)，較二零零七年減少約23.7%，主要由於目標公司鋼鐵及鋼材產品貿易業務自二零零八年下半年起逐步縮減規模，並自二零零八年十一月以來並無進一步進行貿易業務。儘管收益因年初鋼材產品價格上漲而有所減少，年內毛利仍相對維持於約39,400,000港元(二零零七年：42,300,000港元)之穩定水平。年內溢利減少約38.8%至約995,400,000港元(二零零七年：約1,627,100,000港元)，主要由於鋼材價格於本年度最後一季回落，惟於金融危機爆發前購入之原材料成本仍然高昂，導致年內分佔該等合營企業溢利下降。儘管爆發金融危機，該等合營企業於年內持續擴展，並產生總收益約89,574,600,000港元(二零零七年：約43,308,200,000港元)，較二零零七年增加約106.8%。該等合營企業錄得溢利合共約3,620,900,000港元(二零零七年：約5,881,200,000港元)，帶動目標公司錄得分佔該等合營企業溢利約972,900,000港元(二零零七年：約1,613,200,000港元)。

前景

展望未來，目標公司將不再從事鋼鐵及鋼材產品貿易業務，並將其業務專注於該等合營企業之投資。近期之金融危機導致鋼材產品價格以至上游原材料成本波動。該等合營企業之管理層繼續密切監察及嚴格控制存貨管理，務求降低經濟下滑或鋼材產品價格波動對其業務營運可能構成之影響。儘管鋼材產品市價下跌，惟透過以較低的經更新價格購入新原材料之方式，盈利能力仍得以維持。此外，憑藉其營運效率及所處策略地理位置，該等合營企業較其同業享有更佳成本優勢，有助目標公司持續自該等合營企業分享理想業績。鋼材為國家發展及建

設之必需品。鑑於中國持續增長發展，鋼材需求將相應增加。為舒緩全球金融危機對中國經濟之影響，中國政府已於近期公佈有關鋼鐵業之刺激方案。鑑於中國政府給予的支持，目標公司管理層對鋼鐵業前景感到樂觀。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，目標公司之總資產增加約47.7%至約4,123,200,000港元(二零零七年：約2,792,200,000港元)，主要由於該等合營企業持續產生可觀溢利，帶動於該等合營企業之權益的賬面值大幅增加所致。目標公司有現金及現金等價物以及已抵押銀行存款合共約51,700,000港元(二零零七年：23,500,000港元)，增幅約為120.7%，且並無尚未償還之銀行借貸。鑑於繼收取所宣派股息後並無就二零零八年十二月三十一日收取任何應收股息，流動資產因而減少至約790,900,000港元(二零零七年：約915,200,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，目標公司之流動資產淨值由去年約816,100,000港元下降至約730,700,000港元，主要由於如前所述流動資產減少所致。鑑於目標公司之資產基礎進一步擴大，故截至同日之總負債對總資產比率仍舊維持於低水平，由去年之3.5%下降至約2.6%。

收購及出售

於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無進行重大收購或出售。

外匯風險

目標公司主要貿易業務乃以其功能貨幣美元進行。鑑於其呈列貨幣港元與美元掛鈎，故目標公司之金融資產與負債毋須承受重大外匯風險，惟若干與美元兌人民幣匯率掛鈎且不符合對沖會計法規範之衍生金融工具(如遠期外匯合約)除外，有關金融工具於年內錄得盈利約34,400,000港元，並於二零零八年十二月三十一日錄得資產約50,800,000港元。此外，該等合營企業之分派乃以其功能及呈列貨幣人民幣計值，而人民幣於年內並非與美元或港元掛鈎。目標公司於該等聯營企業之投資須承受人民幣兌港元匯價波動之風險。因此，人民幣兌美元及港元之匯率波動可能影響目標公司之營運業績。儘管出現上述外匯風險，

惟預期有關風險不會對目標公司構成重大影響，故目標公司並無制定任何政策以對沖其外匯風險。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標公司概無制定或設立對沖政策及對沖金融工具。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，目標公司概無任何重大或然負債。

目標公司資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，發行信用證及若干遠期外匯合約乃以為數約38,400,000港元之存款作抵押。

僱員及酬金

於二零零八年十二月三十一日，目標公司約有11名(二零零七年：22名)員工。除基本薪酬外，目標公司亦為中國僱員作出定額社會供款。

(b) 截至二零零七年十二月三十一日止年度

業務回顧

目標公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得收益約1,065,000,000港元(二零零六年：約921,900,000港元)，增長約15.5%，主要歸功於目標公司鋼鐵及鋼材產品之成交價及銷量上升所致。年內毛利減少至約42,300,000港元(二零零六年：約52,100,000港元)，主要由於較分散採購供應價格較高之鋼鐵及鋼材所致。年內溢利大幅增加約128.7%至約1,627,100,000港元(二零零六年：約711,600,000港元)，主要由於目標公司分佔聯營公司及該等合營企業溢利增加1.4倍所致。年內，該等合營企業錄得收益合共約43,308,200,000港元(二零零六年：約15,291,600,000港元)，較二零零六年增長約183.2%，純利合共約為5,881,200,000港元(二零零六年：約2,239,200,000港元)，帶動目標公司錄得分佔該等合營企業溢利約1,613,200,000港元(二零零六年：約671,900,000港元)。受即將於二

零零八年舉行之北京奧運瀰漫的正面市場氣氛所帶動，建材需求強勁，令該等合營企業年內之銷量、收益以至溢利均顯著增加。

前景

由於國家急速發展，加上與即將於中國北京舉行之二零零八年奧運有關的建設項目，中國內部對鋼材之需求持續增加，有關增長繼續支撐鋼材產品市場。憑藉其高營運效率，該等合營企業可望從不斷增長的中國市場受惠。鑑於全球經濟持續增長，預期目標公司於外地之鋼材貿易業務將維持穩健。

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，目標公司之總資產增加約139.7%至約2,792,200,000港元(二零零六年：約1,165,000,000港元)，主要由於分佔該等合營企業所產生溢利及自該等合營企業收取之股息導致於聯營公司之投資的賬面值大幅增加所致。此外，目標公司現金狀況維持穩健，其中現金及現金等價物以及已抵押銀行存款總值約為23,500,000港元(二零零六年：約39,300,000港元)，下降約40.4%，且並無尚未償還銀行貸款。經計入應收該等合營企業之股息約493,500,000港元以及應收關連公司款額之增幅後，流動資產增加至約915,200,000港元(二零零六年：約237,500,000港元)。目標公司之流動資產淨值由二零零六年十二月三十一日所錄得流動負債淨額約13,300,000港元顯著改善至二零零七年十二月三十一日之流動資產淨值約816,100,000港元，主要由於該等聯營企業所宣派而目標公司應收之股息所致。鑑於目標公司之資產基礎有所擴大，故總負債對總資產比率亦由去年之21.5%顯著下降至約3.5%。

收購及出售

於截至二零零七年十二月三十一日止年度並無進行重大收購或出售。

外匯風險

目標公司主要貿易業務乃以其功能貨幣美元進行。鑑於其呈列貨幣港元與美元掛鈎，故目標公司之金融資產與負債毋須承受重大外匯風險，惟若干與美元兌人民幣匯率掛鈎且不符合對沖會計法規範之衍

生金融工具(如遠期外匯合約)除外,有關金融工具於二零零七年十二月三十一日錄得虧損約20,400,000港元,並錄得負債約18,700,000港元。此外,該等合營企業之分派乃以其功能及呈列貨幣人民幣計值,而人民幣於年內並非與美元或港元掛鈎。目標公司於該等聯營企業之投資須承受人民幣兌港元匯價波動之風險。因此,人民幣兌美元及港元之匯率波動可能影響目標公司之財務狀況及營運業績。儘管出現上述外匯風險,惟預期有關風險不會對目標公司構成重大影響,故目標公司並無制定任何政策以對沖其外匯風險。於截至二零零七年十二月三十一日止年度,目標公司概無制定或設立對沖政策及對沖金融工具。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日,目標公司概無任何重大或然負債。

目標公司資產抵押

於二零零七年十二月三十一日,見票即付信用證乃以為數約14,800,000港元之存款作抵押。

僱員及酬金

於二零零七年十二月三十一日,目標公司約有22名(二零零六年:22名)員工。除基本薪酬外,目標公司亦為中國僱員作出定額社會供款。

(c) 截至二零零六年十二月三十一日止年度

業務回顧

目標公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得收益約921,900,000港元。收益全部源自買賣鋼鐵及鋼材產品,所產生毛利約為52,100,000港元,年內溢利則約為711,600,000港元。年內,該等合營企業

產生收益合共約15,291,600,000港元，並錄得純利合共約2,239,200,000港元，令目標公司錄得分佔該等合營企業溢利約671,900,000港元。

前景

鑑於在中國生產鋼鐵及鋼材產品較世界其他地區享有成本優勢，故目標公司主要以其他亞洲國家、歐盟及世界各地客戶為目標之鋼鐵買賣業務可望維持穩定。與此同時，中國及全球經濟持續增長發展，預期有助帶動建築，從而刺激鋼材需求。經計及需求增長以及該等合營企業之高度營運效率，預期該等合營企業將大有可能於來年為目標公司帶來強勁溢利貢獻。

流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，目標公司有總資產約1,165,000,000港元，當中包括現金及現金等價物以及已抵押銀行存款合共約39,300,000港元。目標公司有流動資產約237,500,000港元，其中約74.9%為源自鋼材買賣業務並將於三個月內到期之應收賬款。目標公司並無尚未償還銀行借貸。目標公司絕大部分貿易業務乃透過自該等合營企業購入相關貨品並出售予最終離岸客戶之方式進行。因此，其貿易業務主要依賴合營企業所提供之付款期。於二零零六年十二月三十一日，應付聯營公司之款項約為192,300,000港元。目標公司於二零零六年十二月三十一日之流動負債淨額約為13,300,000港元。總負債對總資產比率約為21.5%。

收購及出售

於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無進行重大收購或出售。

外匯風險

目標公司主要貿易業務乃以其功能貨幣美元進行。鑑於年內目標公司之呈列貨幣港元與美元掛鈎，故目標公司之金融資產與負債毋須承受重大外匯風險。該等合營企業之分派乃以其功能及呈列貨幣人民

幣計值，而人民幣於年內並非與美元或港元掛鈎。目標公司於該等聯營企業之投資須承受人民幣兌港元匯價波動之風險。鑑於預期人民幣兌港元不大可能於年內貶值，故目標公司並無制定任何特定措施以對沖其外匯風險。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，目標公司概無制定或設立對沖政策及對沖金融工具。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，目標公司概無任何重大或然負債。

目標公司資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，見票即付信用證乃以為數約13,100,000港元之存款作抵押。

僱員及酬金

於二零零六年十二月三十一日，目標公司約有22名員工。除基本薪酬外，目標公司亦為中國僱員作出定額社會供款。

1. 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為自獨立申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)接獲之報告全文，僅供載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

吾等就開源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)以及譽進發展有限公司(「譽進」，連同貴集團稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。有關財務資料乃由貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在提供有關建議收購譽進可能對所呈列財務資料所構成影響之資料，以供載入日期為二零零九年四月二十七日之通函(「通函」)附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第127頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事之唯一責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料達致意見並向閣下報告。就吾等先前所發出任何有關編撰未經審核備考財務資料所採用財務資料之報告，除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等概不負責。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經審核

備考財務資料與原始檔案互相比較、考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必需之資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與貴集團之會計政策一致，而所作調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，由於其假設性質，故並不保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映以下事項：

- 貴集團於二零零八年十二月三十一日或於任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零八年六月三十日止年度或於任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編製；
- b) 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- c) 該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段予以披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

開源控股有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零九年四月二十七日

2. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(i) 編製經擴大集團未經審核備考綜合財務資料之基準

編製經擴大集團未經審核備考綜合財務資料旨在就闡釋建議收購譽進全部已發行股本(「收購事項」)之影響。

經擴大集團截至二零零八年六月三十日止年度之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據自本通函附錄一所載財務資料摘錄本集團截至二零零八年六月三十日止年度經審核綜合收益表及現金流量表，以及自本通函附錄二所載會計師報告摘錄譽進於二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日止經審核收益表及現金流量表而編製，猶如收購事項已於二零零七年七月一日完成。

經擴大集團於二零零八年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表乃根據自本通函附錄一所載財務資料摘錄本集團於二零零八年十二月三十一日的經審核綜合收資產負債表，以及自本通函附錄二所載會計師報告摘錄譽進於二零零八年十二月三十一日的經審核資產負債表而編製，猶如收購事項已於二零零八年十二月三十一日完成。

未經審核備考財務資料乃就提供有關經擴大集團因收購事項完成之資料而編製，僅供說明之用，並非旨在呈列經擴大集團於收購事項完成後之業績及現金流量及財務狀況。

就編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料而言，所呈列之兩個情況如下：

- (1) 情況一：經計及將會向有關股東宣派一項特別分派，以抵銷關連公司結欠款項及董事結欠款項(「特別分派」)，並假設譽進之聯營公司於收購事項完成前將不會向其股東分派股息；及
- (2) 情況二：經計及特別分派，以及假設譽進之聯營公司的所有可供分派溢利將會於收購事項完成前分派予其股東，而譽進所收取之任何股息將會於收購事項完成前分派予其現有股東。

- (ii) 情況——經計及特別分派，並假設譽進之聯營公司於收購事項完成前將不會向其股東分派股息

A. 經擴大集團未經審核備考綜合收益表

	本集團截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千港元 (經審核)	譽進截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) (附註(i))	總計 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	備考調整 小計 千港元 (未經審核)	附註	備考結餘 千港元 (未經審核)
營業額	4,157	812,660	816,817	-	-		816,817
直接成本/ 銷售成本	(121)	(773,276)	(773,397)	-	-		(773,397)
毛利	4,036	39,384	43,420	-	-		43,420
其他收入	1,200	46,648	47,848	-	-		47,848
出售投資物業 之收益	675	-	675	-	-		675
投資物業之 公平值虧損	(1,693)	-	(1,693)	-	-		(1,693)
行政開支	(46,051)	(3,328)	(49,379)	-	-		(49,379)
銷售及開銷 成本	-	(9,920)	(9,920)	-	-		(9,920)
其他開支	-	(1,636)	(1,636)	-	-		(1,636)
應佔一家共同 控制實體 業績	(35,531)	-	(35,531)	-	-		(35,531)
應佔聯營 公司業績	-	972,946	972,946	-	-		972,946
融資成本	(1,968)	-	(1,968)	-	-		(1,968)
除稅前(虧損) 溢利	(79,332)	1,044,094	964,762	-	-		964,762
所得稅開支	(14)	(48,647)	(48,661)	-	-		(48,661)
本年度(虧損) 溢利	(79,346)	995,447	916,101	-	-		916,101

附註：

- (i) 根據譽進日期為二零零九年四月十七日之董事決議案，譽進將不會從事鋼鐵貿易業務，並將專注於投資聯營公司之業務。貿易業務之收益及相關成本已計入上文所示譽進之經審核收益表。本集團管理層預期，經擴大集團之貿易業績不會受持續影響。

B. 經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	譽進於 二零零八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	總計 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	備考調整 小計 千港元 (未經審核)	附註	備考結餘 千港元 (未經審核)
非流動資產							
物業、廠房及設備	579,180	42	579,222	—	—		579,222
預付租賃款項	49,621	—	49,621	—	—		49,621
投資物業	101,573	—	101,573	—	—		101,573
於一家附屬公司之權益	—	—	—	5,204,500 (5,204,500)	—	a c	—
商譽	29,435	—	29,435	—	—		29,435
其他無形資產	375,470	—	375,470	—	—		375,470
於聯營公司之權益 於一家共同控制實體 之權益	1,047 138,265	3,332,229 —	3,333,276 138,265	1,874,601 —	1,874,601 —	c	5,207,877 138,265
可供出售金融資產	4,461	—	4,461	—	—		4,461
	<u>1,279,052</u>	<u>3,332,271</u>	<u>4,611,323</u>	<u>1,874,601</u>	<u>1,874,601</u>		<u>6,485,924</u>
流動資產							
存貨	9,079	—	9,079	—	—		9,079
應收賬款及其他應收 款項以及預付款項	96,046	3,965	100,011	—	—		100,011
應收股息	50,935	—	50,935	—	—		50,935
預付租賃款項	2,919	—	2,919	—	—		2,919
應收聯營公司款項	174,983	—	174,983	—	—		174,983
應收關連公司款項	396,571	655,442	1,052,013	(655,442)	(655,442)	b	396,571
應收董事款項	—	28,947	28,947	(28,947)	(28,947)	b	—
衍生金融工具	—	50,812	50,812	—	—		50,812
已抵押銀行存款	6,500	38,362	44,862	—	—		44,862
銀行結餘及現金	32,088	13,383	45,471	—	—		45,471
	<u>769,121</u>	<u>790,911</u>	<u>1,560,032</u>	<u>(684,389)</u>	<u>(684,389)</u>		<u>875,643</u>
流動負債							
應付賬款及其他應付 款項以及應計費用	85,509	3,178	88,687	4,500	4,500	a	93,187
預收款項	48,066	—	48,066	—	—		48,066
應付聯營公司款項	30,026	49,352	79,378	—	—		79,378
應付關連公司款項	55,301	7,717	63,018	—	—		63,018
一名董事貸款	20,230	—	20,230	—	—		20,230
遞延收入—一年內	5,911	—	5,911	—	—		5,911
融資租賃承擔 —一年內到期	45	—	45	—	—		45
借貸 —一年內到期	81,218	—	81,218	—	—		81,218
一家關連公司貸款 —一年內到期	205,664	—	205,664	—	—		205,664
應付稅項	36,659	—	36,659	—	—		36,659
	<u>568,629</u>	<u>60,247</u>	<u>628,876</u>	<u>4,500</u>	<u>4,500</u>		<u>633,376</u>
流動資產淨值	<u>200,492</u>	<u>730,664</u>	<u>931,156</u>	<u>(688,889)</u>	<u>(688,889)</u>		<u>242,267</u>

B. 經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表—續

	本集團於 二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	譽進於 二零零八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	總計 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	備考調整 小計 千港元 (未經審核)	附註	備考結餘 千港元 (未經審核)
總資產減流動負債	1,479,544	4,062,935	5,542,479	1,185,712	1,185,712		6,728,191
非流動負債							
融資租賃承擔							
—一年後到期	92	—	92	—	—		92
借貸							
—一年後到期	31,681	—	31,681	—	—		31,681
一家關連公司貸款							
—一年後到期	155,151	—	155,151	—	—		155,151
遞延收入							
—一年後到期	36,321	—	36,321	—	—		36,321
遞延稅項負債	70,320	48,647	118,967	—	—		118,967
	293,565	48,647	342,212	—	—		342,212
	<u>1,185,979</u>	<u>4,014,288</u>	<u>5,200,267</u>	<u>1,185,712</u>	<u>1,185,712</u>		<u>6,385,979</u>
股本及儲備							
股本	711,761	20,000	731,761	200,000 (20,000)	180,000	a c	911,761
儲備	(106,097)	3,994,288	3,888,191	5,000,000 (684,389) (3,309,899)	1,005,712	a b c	4,893,903
本公司權益持有人							
應佔權益	605,664	4,014,288	4,619,952	1,185,712	1,185,712		5,805,664
少數股東權益	580,315	—	580,315	—	—		580,315
權益總額	<u>1,185,979</u>	<u>4,014,288</u>	<u>5,200,267</u>	<u>1,185,712</u>	<u>1,185,712</u>		<u>6,385,979</u>

C. 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至	二零零八年	總計	備考調整	備考調整		備考結餘
	二零零八年	二零零八年			小計	附註	
	六月三十日	十二月三十一日					
	止年度	止年度	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)		(未經審核)	(未經審核)		(未經審核)
		(附註(ii))					
經營業務							
除稅前(虧損)溢利	(79,332)	1,044,094	964,762	-	-		964,762
經作出以下調整：							
出售投資物業之收益	(675)	-	(675)	-	-		(675)
股份付款	13,042	-	13,042	-	-		13,042
物業、廠房及設備折舊	1,040	3	1,043	-	-		1,043
投資物業公平值虧損	1,693	-	1,693	-	-		1,693
衍生金融工具							
公平值收益	-	(34,414)	(34,414)	-	-		(34,414)
融資成本	1,968	-	1,968	-	-		1,968
出售物業、廠房及							
設備虧損	99	-	99	-	-		99
應佔一間共同控制							
實體業績	35,531	-	35,531	-	-		35,531
應佔聯營公司業績	-	(972,946)	(972,946)	-	-		(972,946)
外幣匯兌收益	-	(9,786)	(9,786)	-	-		(9,786)
利息收入	(1,165)	(20)	(1,185)	-	-		(1,185)
未計營運資金變動前							
之經營現金流量	(27,799)	26,931	(868)	-	-		(868)
應收賬款、其他應收							
款項及預付款項減少	89	60,393	60,482	-	-		60,482
應付賬款、其他應付							
款項及應計費用增加							
(減少)	6,196	(15,591)	(9,395)	-	-		(9,395)
應付聯營公司款項增加	-	1,982	1,982	-	-		1,982
營運(所用)所得現金	(21,514)	73,715	52,201	-	-		52,201
已付所得稅	(150)	-	(150)	-	-		(150)

C. 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表—續

	譽進截至		總計	備考調整	備考調整	附註	備考結餘
	本集團截至 二零零八年 六月三十日	二零零八年 十二月 三十一日					
	止年度	止年度	總計	備考調整	小計		備考結餘
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
	(經審核)	(經審核)		(未經審核)	(未經審核)		(未經審核)
		(附註(ii))					
經營業務(所用)所得							
現金淨額	(21,664)	73,715	52,051	-	-		52,051
投資活動							
收購附屬公司	(293,843)	-	(293,843)	8,675	8,675	d	(285,168)
購買物業、廠房及設備	(2,894)	(45)	(2,939)	-	-		(2,939)
就已結算遠期外匯合約							
所付現金	-	(35,112)	(35,112)	-	-		(35,112)
已抵押銀行存款增加	(78)	(23,835)	(23,913)	-	-		(23,913)
自收購一項投資物業							
訂金收取之利息	357	-	357	-	-		357
出售物業、廠房及設備							
所得款項	364	-	364	-	-		364
已收利息	808	20	828	-	-		828
收購土地訂金減少	10,113	-	10,113	-	-		10,113
收取聯營公司之							
股息收入	-	351,000	351,000	-	-		351,000
應收董事款項減少	-	23,722	23,722	-	-		23,722
應收關連公司款項增加	-	(393,733)	(393,733)	-	-		(393,733)
應收聯營公司款項減少	-	15,260	15,260	-	-		15,260
出售投資物業所得款項	11,675	-	11,675	-	-		11,675
投資活動所用現金淨額	(273,498)	(62,723)	(336,221)	8,675	8,675		(327,546)

C. 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表—續

	譽進截至		總計	備考調整		附註	備考結餘
	本集團截至 二零零八年 六月三十日	二零零八年 十二月 三十一日		備考調整	小計		
	止年度	止年度	總計	備考調整	小計		備考結餘
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
	(經審核)	(經審核)		(未經審核)	(未經審核)		(未經審核)
		(附註(ii))					
融資活動							
發行可換股票據							
所得款項	301,646	—	301,646	—	—		301,646
應付關連公司款項							
減少	—	(6,198)	(6,198)	—	—		(6,198)
償還融資租賃承擔之							
款項	(45)	—	(45)	—	—		(45)
償還借貸	(1,152)	—	(1,152)	—	—		(1,152)
已付利息	(1,416)	—	(1,416)	—	—		(1,416)
	<u>299,033</u>	<u>(6,198)</u>	<u>292,835</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>292,835</u>
融資活動所得(所用)							
現金淨額	<u>299,033</u>	<u>(6,198)</u>	<u>292,835</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>292,835</u>
現金及現金等價物							
增加淨額	3,871	4,794	8,665	8,675	8,675	d	17,340
匯率變動之影響	3,558	(86)	3,472	—	—		3,472
年初現金及現金							
等價物	<u>43,939</u>	<u>—</u>	<u>43,939</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>43,939</u>
年終現金及現金							
等價物，							
指銀行結餘及現金	<u>51,368</u>	<u>4,708</u>	<u>56,076</u>	<u>8,675</u>	<u>8,675</u>		<u>64,751</u>

附註：

- (ii) 根據譽進日期為二零零九年四月十七日之董事決議案，譽進將不會從事鋼鐵貿易業務，並將專注於投資聯營公司之業務。貿易業務之相關現金流量已計入上文所示譽進之經審核現金流量報表。本集團管理層預期，譽進貿易業務之現金流量對經擴大集團不會有持續影響。

D. 未經審核備考財務資料附註

- a. 記錄本公司於收購事項時按視作發行價每股2.60港元發行2,000,000,000股代價股份(「代價股份」)，致使每股面值0.1港元之普通股股本增加200,000,000港元，以及股份溢價增加5,000,000,000港元。每股代價股份之公平值已根據本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零零九年一月五日之有條件買賣協議內所載列價格假設為2.60港元。收購事項完成後，將會以該日所發行代價股份之公平值釐定收購事項之成本。
- b. 於二零零八年十二月三十一日，分別有賬面值655,442,000港元及28,947,000港元之關連公司結欠款項及董事結欠款項。根據賣方給予本公司之確認及承諾，上述關連公司及董事結欠款項將會透過將會於收購事項完成日期前宣派之特別分派而抵銷。
- c. 調整反映收購事項總成本5,204,500,000港元(包括本公司將根據有條件買賣協議而發行之代價股份的公平值5,200,000,000港元另加收購事項直接應佔成本約4,500,000港元)超出譽進於二零零八年十二月三十一日之經調整綜合資產淨值約3,329,899,000港元之差額，猶如收購事項已於二零零八年十二月三十一日完成。由於譽進除持有聯營公司之投資外並無經營任何業務，此差額並無於未經審核備考資產負債表確認為收購事項產生之商譽，而已計入聯營公司之權益。就編製未經審核備考綜合資產負債表而言，譽進於二零零八年十二月三十一日之綜合資產淨值的賬面值約3,329,899,000港元已假設與收購事項完成時譽進之資產、負債及或然負債之公平值相若。

D. 未經審核備考財務資料附註－續

由於譽進之資產、負債及或然負債之實際公平值與代價股份於收購事項完成時之實際公平值可能與譽進於二零零八年十二月三十一日之綜合資產淨值的賬面值不同，譽進於聯營公司之權益的賬面值可能與經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表所示估計金額有所不同。

- d. 調整反映收購事項之現金流量，猶如收購事項已於申報期間開始時完成。此項調整預期不會對經擴大集團構成持續影響。

- (iii) 情況二—經計及特別分派，以及假設譽進之聯營公司的所有可供分派溢利將會於收購事項完成前分派予其股東，而譽進所收取之任何股息將會於收購事項完成前分派予其現有股東

A. 經擴大集團未經審核備考綜合收益表

	本集團截至	譽進截至				附註	備考結餘 千港元 (未經審核)
	二零零八年 六月三十日 止年度 千港元 (經審核)	二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) (附註(i))	總計 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	備考調整 小計 千港元 (未經審核)		
營業額	4,157	812,660	816,817	-	-		816,817
直接成本/銷售 成本	(121)	(773,276)	(773,397)	-	-		(773,397)
毛利	4,036	39,384	43,420	-	-		43,420
其他收入	1,200	46,648	47,848	-	-		47,848
出售投資物業之收益	675	-	675	-	-		675
投資物業之公平值 虧損	(1,693)	-	(1,693)	-	-		(1,693)
行政開支	(46,051)	(3,328)	(49,379)	-	-		(49,379)
銷售及開銷成本	-	(9,920)	(9,920)	-	-		(9,920)
其他開支	-	(1,636)	(1,636)	-	-		(1,636)
應佔一家共同控制 實體業績	(35,531)	-	(35,531)	-	-		(35,531)
應佔聯營公司業績	-	972,946	972,946	-	-		972,946
融資成本	(1,968)	-	(1,968)	-	-		(1,968)
除稅前(虧損)溢利	(79,332)	1,044,094	964,762	-	-		964,762
所得稅開支	(14)	(48,647)	(48,661)	-	-		(48,661)
本年度(虧損)溢利	(79,346)	995,447	916,101	-	-		916,101

附註：

- (i) 根據譽進日期為二零零九年四月十七日之董事決議案，譽進將不會從事鋼鐵貿易業務，並將專注於投資聯營公司之業務。貿易業務之收益及相關成本已計入上文所示譽進之經審核收益表。本集團管理層預期，經擴大集團之貿易業績不會受持續影響。

B. 經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	譽進於 二零零八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	總計 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	備考調整 小計 千港元 (未經審核)	附註	備考結餘 千港元 (未經審核)
非流動資產							
物業、廠房及設備	579,180	42	579,222	-	-		579,222
預付租賃款項	49,621	-	49,621	-	-		49,621
投資物業	101,573	-	101,573	-	-		101,573
於一家附屬公司之權益	-	-	-	5,204,500 (5,204,500)	-	a e	-
商譽	29,435	-	29,435	-	-		29,435
其他無形資產	375,470	-	375,470	-	-		375,470
於聯營公司之權益	1,047	3,332,229	3,333,276	(2,643,525) 4,469,479	1,825,954	b e	5,159,230
於一家共同控制實體 之權益	138,265	-	138,265	-	-		138,265
可供出售金融資產	4,461	-	4,461	-	-		4,461
	<u>1,279,052</u>	<u>3,332,271</u>	<u>4,611,323</u>	<u>1,825,954</u>	<u>1,825,954</u>		<u>6,437,277</u>
流動資產							
存貨	9,079	-	9,079	-	-		9,079
應收賬款及其他應收 款項以及預付款項	96,046	3,965	100,011	-	-		100,011
應收股息	50,935	-	50,935	2,643,525	2,643,525	b	2,694,460
預付租賃款項	2,919	-	2,919	-	-		2,919
應收聯營公司款項	174,983	-	174,983	-	-		174,983
應收關連公司款項	396,571	655,442	1,052,013	(655,442)	(655,442)	d	396,571
應收董事款項	-	28,947	28,947	(28,947)	(28,947)	d	-
衍生金融工具	-	50,812	50,812	-	-		50,812
已抵押銀行存款	6,500	38,362	44,862	-	-		44,862
銀行結餘及現金	32,088	13,383	45,471	-	-		45,471
	<u>769,121</u>	<u>790,911</u>	<u>1,560,032</u>	<u>1,959,136</u>	<u>1,959,136</u>		<u>3,519,168</u>
流動負債							
應付賬款及其他應付 款項以及應計費用	85,509	3,178	88,687	4,500	4,500	e	93,187
應付股息	-	-	-	2,594,878	2,594,878	c	2,594,878
預收款項	48,066	-	48,066	-	-		48,066
應付聯營公司款項	30,026	49,352	79,378	-	-		79,378
應付關連公司款項	55,301	7,717	63,018	-	-		63,018
一名董事貸款	20,230	-	20,230	-	-		20,230
遞延收入—一年內 融資租賃承擔	5,911	-	5,911	-	-		5,911
—一年內到期	45	-	45	-	-		45
借貸—一年內到期	81,218	-	81,218	-	-		81,218
一家關連公司貸款 —一年內到期	205,664	-	205,664	-	-		205,664
應付稅項	36,659	-	36,659	48,647	48,647	c	85,306
	<u>568,629</u>	<u>60,247</u>	<u>628,876</u>	<u>2,648,025</u>	<u>2,648,025</u>		<u>3,276,901</u>
流動資產淨值	<u>200,492</u>	<u>730,664</u>	<u>931,156</u>	<u>(688,889)</u>	<u>(688,889)</u>		<u>242,267</u>
總資產減流動負債	<u>1,479,544</u>	<u>4,062,935</u>	<u>5,542,479</u>	<u>1,137,065</u>	<u>1,137,065</u>		<u>6,679,544</u>

B. 經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表—續

	本集團於	譽進於	總計	備考調整	備考調整	附註	備考結餘
	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日					
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)		千港元 (未經審核)
非流動負債							
融資租賃承擔							
—一年後到期	92	-	92	-	-		92
借貸							
—一年後到期	31,681	-	31,681	-	-		31,681
一家關連公司貸款							
—一年後到期	155,151	-	155,151	-	-		155,151
遞延收入							
—一年後到期	36,321	-	36,321	-	-		36,321
遞延稅項負債	70,320	48,647	118,967	(48,647)	(48,647)	<i>b</i>	70,320
	<u>293,565</u>	<u>48,647</u>	<u>342,212</u>	<u>(48,647)</u>	<u>(48,647)</u>		<u>293,565</u>
	<u>1,185,979</u>	<u>4,014,288</u>	<u>5,200,267</u>	<u>1,185,712</u>	<u>1,185,712</u>		<u>6,385,979</u>
股本及儲備							
股本	711,761	20,000	731,761	200,000 (20,000)	180,000	<i>a</i> <i>e</i>	911,761
儲備	(106,097)	3,994,288	3,888,191	5,000,000 (2,594,878) (684,389) (715,021)	1,005,712	<i>a</i> <i>c</i> <i>d</i> <i>e</i>	4,893,903
本公司權益持有人							
應佔權益	605,664	4,014,288	4,619,952	1,185,712	1,185,712		5,805,664
少數股東權益	580,315	-	580,315	-	-		580,315
權益總額	<u>1,185,979</u>	<u>4,014,288</u>	<u>5,200,267</u>	<u>1,185,712</u>	<u>1,185,712</u>		<u>6,385,979</u>

C. 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零零八年 六月三十日 止年度 千港元 (經審核)	譽進截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核) (附註(ii))	總計 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	備考調整 小計 千港元 (未經審核)	附註	備考結餘 千港元 (未經審核)
經營業務							
除稅前(虧損)溢利	(79,332)	1,044,094	964,762	-	-		964,762
經作出以下調整：							
出售投資物業之收益	(675)	-	(675)	-	-		(675)
股份付款	13,042	-	13,042	-	-		13,042
物業、廠房及設備折舊	1,040	3	1,043	-	-		1,043
投資物業公平值虧損	1,693	-	1,693	-	-		1,693
衍生金融工具							
公平值收益	-	(34,414)	(34,414)	-	-		(34,414)
融資成本	1,968	-	1,968	-	-		1,968
出售物業、廠房及 設備虧損							
	99	-	99	-	-		99
應佔一間共同控制 實體業績							
	35,531	-	35,531	-	-		35,531
應佔聯營公司業績							
	-	(972,946)	(972,946)	-	-		(972,946)
外幣匯兌收益							
	-	(9,786)	(9,786)	-	-		(9,786)
利息收入							
	(1,165)	(20)	(1,185)	-	-		(1,185)
未計營運資金變動前 之經營現金流量							
	(27,799)	26,931	(868)	-	-		(868)
應收賬款、其他應收 款項及預付款項減少							
	89	60,393	60,482	-	-		60,482
應付賬款、其他應付 款項及應計費用增加 (減少)							
	6,196	(15,591)	(9,395)	-	-		(9,395)
應付聯營公司款項增加							
	-	1,982	1,982	-	-		1,982
營運(所用)所得現金							
	(21,514)	73,715	52,201	-	-		52,201
已付所得稅							
	(150)	-	(150)	-	-		(150)
經營業務(所用)所得 現金淨額							
	(21,664)	73,715	52,051	-	-		52,051

C. 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表—續

	譽進截至		總計	備考調整	備考調整 小計	附註	備考結餘
	本集團截至 二零零八年 六月三十日	二零零八年 十二月 三十一日					
	止年度	止年度	總計	備考調整	小計		備考結餘
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
	(經審核)	(經審核)		(未經審核)	(未經審核)		(未經審核)
		(附註(ii))					
投資活動							
收購附屬公司	(293,843)	-	(293,843)	8,675	8,675	f	(285,168)
購買物業、廠房及設備	(2,894)	(45)	(2,939)	-	-		(2,939)
就已結算遠期外匯合約 所付現金	-	(35,112)	(35,112)	-	-		(35,112)
已抵押銀行存款增加	(78)	(23,835)	(23,913)	-	-		(23,913)
自收購一項投資物業 訂金收取之利息	357	-	357	-	-		357
出售物業、廠房及設備 所得款項	364	-	364	-	-		364
已收利息	808	20	828	-	-		828
收購土地訂金減少	10,113	-	10,113	-	-		10,113
收取聯營公司之 股息收入	-	351,000	351,000	-	-		351,000
應收董事款項減少	-	23,722	23,722	-	-		23,722
應收關連公司款項增加	-	(393,733)	(393,733)	-	-		(393,733)
應收聯營公司款項減少	-	15,260	15,260	-	-		15,260
出售投資物業所得款項	11,675	-	11,675	-	-		11,675
投資活動所用現金淨額	(273,498)	(62,723)	(336,221)	8,675	8,675		(327,546)

C. 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表—續

	譽進截至		總計	備考調整		附註	備考結餘
	本集團截至 二零零八年 六月三十日	二零零八年 十二月 三十一日		備考調整 小計	備考調整 小計		
	止年度	止年度	總計	備考調整	備考調整		備考結餘
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
	(經審核)	(經審核)		(未經審核)	(未經審核)		(未經審核)
		(附註(ii))					
融資活動							
發行可換股票據							
所得款項	301,646	-	301,646	-	-		301,646
應付關連公司款項							
減少	-	(6,198)	(6,198)	-	-		(6,198)
償還融資租賃承擔之							
款項	(45)	-	(45)	-	-		(45)
償還借貸	(1,152)	-	(1,152)	-	-		(1,152)
已付利息	(1,416)	-	(1,416)	-	-		(1,416)
	<u>299,033</u>	<u>(6,198)</u>	<u>292,835</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>292,835</u>
融資活動所得(所用)							
現金淨額	<u>299,033</u>	<u>(6,198)</u>	<u>292,835</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>292,835</u>
現金及現金等價物							
增加淨額	3,871	4,794	8,665	8,675	8,675	f	17,340
匯率變動之影響	3,558	(86)	3,472	-	-		3,472
年初現金及現金							
等價物	<u>43,939</u>	<u>-</u>	<u>43,939</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>43,939</u>
年終現金及現金							
等價物，							
指銀行結餘及現金	<u>51,368</u>	<u>4,708</u>	<u>56,076</u>	<u>8,675</u>	<u>8,675</u>		<u>64,751</u>

附註：

- (ii) 根據譽進日期為二零零九年四月十七日之董事決議案，譽進將不會從事鋼鐵貿易業務，並將專注於投資聯營公司之業務。貿易業務之相關現金流量已計入上文所示譽進之經審核現金流量報表。本集團管理層預期，譽進貿易業務之現金流量對經擴大集團不會有持續影響。

D 未經審核備考綜合財務資料附註

- a. 記錄本公司於收購事項時按視作發行價每股2.60港元發行2,000,000,000股代價股份，致使每股面值0.1港元之普通股股本增加200,000,000港元，以及股份溢價增加5,000,000,000港元。每股代價股份之公平值已根據日期為二零零九年一月五日內容有關收購事項之有條件買賣協議內所載列價格假設為2.60港元。收購事項完成後，將會以該日所發行代價股份之公平值釐定收購事項之成本。
- b. 假設譽進聯營公司之所有可供分派溢利將會於收購事項完成前可供分派予其股東，譽進之財務報表內於聯營公司之權益的賬面值將會按譽進收取之分派金額減少，而應收股息則相應增加。於二零零八年十二月三十一日，可分派予譽進之可供分派溢利為2,643,525,000港元。此外，於二零零八年十二月三十一日，譽進已確認與聯營公司之分派之預扣稅有關的遞延稅項負債48,647,000港元。該項假設亦將導致譽進就於聯營公司之權益所確認遞延稅項重新分類為即期應付稅項。該項假設乃根據賣方給予本公司之確認及承諾而作出。
- c. 此外，就編製經擴大集團之備考綜合資產負債表及經擴大集團之備考綜合收益表而言，譽進自其聯營公司收取之任何分派於扣除有關應付稅項及相關開支後，將會根據賣方給予本公司之確認及承諾即時分派予譽進之股東。因此，將會於經擴大集團之備考綜合資產負債表確認應付股息2,594,878,000港元(相當於聯營公司之分派2,643,525,000港元與有關應付稅項48,647,000港元之差額(見附註b))，並於權益確認相應扣減。該項假設乃根據賣方給予本公司之確認及承諾而作出。

D 未經審核備考綜合財務資料附註－續

- d. 於二零零八年十二月三十一日，分別有賬面值655,442,000港元及28,947,000港元之關連公司結欠款項及董事結欠款項。根據賣方給予本公司之確認及承諾，上述關連公司及董事結欠款項將會透過將會於收購事項完成日期前宣派之特別分派而抵銷。
- e. 調整反映收購事項總成本5,204,500,000港元(包括本公司將根據有條件買賣協議而發行之代價股份的公平值5,200,000,000港元另加收購事項直接應佔成本約4,500,000港元)超出譽進於二零零八年十二月三十一日之經調整綜合資產淨值約735,021,000港元之差額，猶如收購事項已於二零零八年十二月三十一日完成。由於譽進除持有聯營公司之投資外並無經營任何業務，此差額並無於未經審核備考資產負債表確認為收購事項產生之商譽，而已計入聯營公司之權益。就編製未經審核備考綜合資產負債表而言，譽進於二零零八年十二月三十一日之綜合資產淨值的賬面值約735,021,000港元已假設與收購事項完成時譽進之資產、負債及或然負債之公平值而非其於聯營公司之權益相若。

由於譽進之資產、負債及或然負債之實際公平值與代價股份於收購事項完成時之實際公平值可能與譽進於二零零八年十二月三十一日之綜合資產淨值的賬面值不同，譽進於聯營公司之權益的賬面值可能與經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表所示估計金額有所不同。

- f. 調整反映收購事項之現金流量，猶如收購事項已於申報期間開始時完成。此項調整預期不會對經擴大集團構成持續影響。

(iv) 採納新訂會計準則及近期所頒佈會計準則產生之潛在影響

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	房地產建造協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 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的業務合併會計方法。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。

3. 債務聲明

於二零零九年二月二十八日(即本通函付印前就本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時,本集團有尚未償還債務約515,640,000港元,當中包括已抵押銀行借貸55,257,000港元、無抵押銀行借貸約33,708,000港元、其他借貸約23,666,000港元、融資租賃承擔約131,000港元、一間關連公司貸款約311,590,000港元、應付關連公司款項約59,795,000港元、應付聯營公司款項約23,693,000港元及來自一名董事之貸款約7,800,000港元。應付關連公司及聯營公司款項以及一名董事貸款為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零零九年二月二十八日,本集團已就所獲授銀行貸款抵押為數約691,000港元之銀行存款以及約73,483,000港元(即本公司最近期經審核綜合財務報表日期之賬面值)之中國投資物業。

此外,於二零零八年五月二十六日,本集團與本集團主席胡翼時先生(「胡先生」)訂立認購協議,據此,本公司同意發行而胡先生同意認購本金總額為265,500,000港元之可換股票據。可換股票據於二零零九年二月二十八日尚未發行,惟可於完成後自二零零八年七月三日起計一年內發行。

於二零零九年二月二十八日營業時間結束時,譽進有尚未償還債務約57,438,000港元,當中包括應付聯營公司款項及應付一家關連公司款項分別49,671,000港元及7,767,000港元。應付聯營公司及一家關連公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零零九年二月二十八日,譽進已抵押約38,610,000港元之銀行存款,作為外匯合約之保證金存款。

於二零零九年二月二十八日,本集團及譽進並無重大或然負債。

除上文披露者以及集團內公司間之負債及一般應付賬款外,於二零零九年二月二十八日營業時間結束時,經擴大集團概無任何尚未償還之已發行或同意發行借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌債務(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就債務聲明而言,外幣金額已按二零零九年二月二十八日之現行概約匯率換算為港元。

4. 營運資金

董事認為，在並無不可預見之情況下及經計及經擴大集團目前銀行結餘及資源，以及根據與胡翼時先生所訂立認購協議而可予發行之可換股債券後，經擴大集團將擁有充裕營運資金應付目前所需。

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就經擴大集團於二零零九年三月三十一日之物業權益而編製的估值函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行西門有限公司
香港銅鑼灣英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，就開源控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）以及譽進發展有限公司（「目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）及香港持有之物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就有關物業權益於二零零九年三月三十一日（「估值日期」）之資本值向閣下提供意見。

就本報告而言，貴集團與目標公司於下文統稱為經擴大集團。

吾等所編製估值與貴公司與目標公司之股東（「賣方」）訂立的協議有關，根據協議，（其中包括）賣方有條件同意出售，而貴公司有條件同意收購目標公司全部已發行股本，代價為5,200,000,000港元，將由貴公司向賣方按每股代價股份2.6港元之發行價配發及發行2,000,000,000股代價股份支付。

吾等對物業權益之估值乃指市場價值。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日期達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用直接比較法及假設物業以現況交易形式出售，並經參考有關市場可資比較之銷售交易後對第一類物業項下物業權益作出估值。

鑑於本報告當中所考慮多項樓宇及結構之特殊性質及其所在位置，故不大可能出現可供比較之市場成交個案。吾等以折舊重置成本法對第二類物業項下物業權益進行估值。

折舊重置成本界定為「物業的目前重置(重建)成本，減去實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」，其乃根據目前土地用途之估計市值，加上物業裝修之現時重置(重建)成本，再按實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠獲利潛力而定。

對第三類於估值日期仍在建之物業權益進行估值時，吾等已假設其將根據經擴大集團向吾等提供之最新發展方案發展及竣工。在達致吾等之估值意見時，吾等已計入在估值日期有關施工階段之建築成本及專業費用，以及完成發展項目所需之其餘成本及費用。

由於第四、五及第六類物業權益屬於短期租賃性質或不得轉租或分租，加上可能缺乏可觀之租金溢利，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等之估值乃假設賣家於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)以及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項之意見。

吾等已就香港物業於香港土地註冊處進行查冊。吾等已獲提供有關物業權益之各種業權文件副本，包括國有土地使用證及房屋所有權證，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益有否附帶任何繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴貴公司之中國法律顧問—金杜律師事務所（「金杜」）所提供有關中國物業權益有效性之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟假設吾等所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好，且興建期間不會出現意外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料是否真實準確。吾等亦已徵求貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另行指明者外，本報告內所有貨幣數字均以人民幣呈報。

金融市場持續動盪不穩，繼續導致全球資本市場及房地產市場波動及存在不明朗因素。房地產市場流動資金水平較低及交易量大幅減少，導致定價水平及市場動力不明朗，加上普遍對房地產信心不足，導致對本地物業價格持續進行重新估值。多宗進行之交易的賣方或買方多為被迫出售或僅願意以折讓價購買。

在此環境下，隨著市場中多種因素的博弈及組合，價格與價值正經歷較大波動時期。交易之磋商期間亦可能會大幅超出預期，並會反映物業之性質及規模。

吾等之估值概要載於下文，並隨附估值證書。

此 致

香港
夏慤道16號
遠東金融中心
47樓
4705室
開源控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零九年四月二十七日

附註： 彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值方面擁有26年經驗，並擁有29年香港、英國及亞太區之物業估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團於中國持有作投資之物業權益

編號	物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
1.	中國 北京市 東城區 燈市口大街33號 國中商業大廈不同樓層 共35個辦公室單位	56,579,000	100%	56,579,000
2.	中國 北京市 東城區 燈市口大街33號 國中商業大廈地庫2及3層共 166個車位	25,398,000	100%	25,398,000
	小計：	<u>81,977,000</u>		<u>81,977,000</u>

第二類－貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
3.	中國 天津市 河西區賀江道5號 一幅土地、四幢工業樓宇、 一家宿舍連淋浴間、一個警 衛室及若干輔助建構物	無商業價值	26.12%	無商業價值
4.	位於中國 天津市 西青區 李七莊街 辛院村之 一幅土地、九幢工業樓宇及 若干輔助建構物	無商業價值	49%	無商業價值
	小計：	<u>零</u>		<u>零</u>

第三類－貴集團於中國持有之開發中物業權益

編號	物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於二零零九年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
5.	位於中國 天津市 西青區 南河鎮 天津第二毛條廠之 一幅土地、三幢樓宇及 若干建構物	無商業價值	26.95%	無商業價值
	小計：	<u>零</u>		<u>零</u>

第四類－貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元	於二零零九年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
6.	中國 上海市 徐匯區 華亭路32號 一幢住宅樓房	無商業價值	無商業價值
		_____	_____
	小計：	零	零
		_____	_____

第五類－貴集團於香港租用及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下之 資本值 人民幣元	於二零零九年 三月三十一日 貴集團 應佔資本值 人民幣元
7.	香港 夏慤道16號 遠東金融中心 47樓 4705室	無商業價值	無商業價值
8.	香港 九龍 佐敦 長樂街14至20號12樓	無商業價值	無商業價值
		_____	_____
	小計：	零	零
		_____	_____

第六類－目標公司於香港租用及佔用之物業權益

編號	物業	於二零零九年	於二零零九年
		三月三十一日	三月三十一日
		現況下之	經擴大集團
		資本值	應佔資本值
		人民幣元	人民幣元
9.	香港 干諾道中84至86號及 德輔道中173號 南豐大廈 17樓1707室	無商業價值	無商業價值
		_____	_____
	小計：	零	零
		_____	_____
	總計：	<u>81,977,000</u>	<u>81,977,000</u>

估值證書

第一類—貴集團於中國持有作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
1.	中國 北京市 東城區 燈市口大街 33號 國中商業大廈 不同樓層共 35個辦公室 單位	該物業包括一幢約於一九九七年落成樓高12層之辦公室大樓3至6樓及8至11樓內35個辦公室單位。 該物業之總建築面積約為3,983.38平方米。 該物業獲授為期40年之國有出讓土地使用權，於二零四四年六月十三日屆滿，作商業、辦公室及綜合用途。	408B及623B單位為空置，其餘33個辦公室單位則出租予若干獨立第三方作辦公室用途。	56,579,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 56,579,000元

附註：

- 根據35份日期同為二零零六年八月二十八日之房屋所有權證(京房權證市東涉外字第0550361號、0550362號、0550363號、0550364號、0550365號、0550366號、0550367號、0550368號、0550369號、0550370號、0550371號、0550372號、0550373號、0550374號、0550375號、0550376號、0550377號、0550378號、0550379號、0550380號、0550381號、0550382號、0550383號、0550384號、0550385號、0550386號、0550387號、0550388號、0550389號、0550390號、0550391號、0550392號、0550393號、0550394號及0550395號)，總建築面積約3,983.38平方米之物業的所有權歸本公司全資附屬公司北京博雅宏遠物業管理有限公司(「北京博雅」)所有。
- 根據35份日期同為二零零六年九月十九日之國有土地使用權證(京市東涉外國用(2006出)第6002298號、6002299號、6002315號、6002300號、6002309號、6002308號、6002307號、6002314號、6002321號、6002304號、6002303號、6002312號、6002313號、6002311號、6002310號、6002301號、6002302號、6002316號、6002332號、6002331號、6002330號、6002317號、6002318號、6002306號、6002322號、6002305號、6002320號、6002319號、6002323號、6002325號、6002324號、6002326號、6002327號、6002328號及6002329號)，北京博雅獲授該物業之國有出讓土地使用權，於二零四四年六月十三日屆滿，可作商業、辦公室及綜合用途。
- 根據北京博雅與若干獨立第三方訂立之多份租賃協議，建築面積合共約3,843.13平方米之33個辦公室單位按不同年期出租，將於二零零九年四月三十日至二零一三年五月三十一日屆滿，年租共計人民幣285,219.86元。
- 根據李誠懷(「甲方」)與本公司全資附屬公司Eland Success Limited(「乙方」)所訂立日期為二零零六年九月二十八日之External Fame Limited(「External Fame」，為本公司全資附屬公司)股份及信貸轉讓協議，該物業已按代價人民幣71,500,000元出售予乙方。

5. 據 貴集團表示，北京博雅為 Eland Success Limited 之全資附屬公司。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問金杜提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 35個辦公室單位已自二零零六年十一月二十八日起按揭予東亞銀行有限公司北京分行；
 - b. 北京博雅為該物業土地使用權及房屋使用權之擁有人；及
 - c. 北京博雅有權於該35份國有土地使用權證所載年期內，於取得東亞銀行有限公司北京分行批准之前提下，遵照中國政府相關法例及規例將該物業在市場上轉讓、租賃及按揭；及
 - d. 附註3所述33份租賃協議均為合法有效及具約束力。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
2.	中國 北京市 東城區 燈市口大街33 號 國中商業大廈 地庫2及3層共 166個車位	該物業包括一幢約於 一九九七年落成樓高12層 之辦公室大樓地庫2及3層 全層共166個車位，其中82 個設於地庫第2層，其餘84 個則設於地庫第3層。 車位之建築面積合共約為 6,113.61平方米。	72個泊車位以 月租方式租予 若干第三方用 作停車場用 途，餘下泊車 位則按時租收 費。	25,398,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 25,398,000元

附註：

1. 根據北京房地產所有權證(京房權證市東涉外字第0550338號)，建築面積約6,113.61平方米之物業歸本公司全資附屬公司奧美高資源有限公司(「奧美高」)所有。
2. 根據第1項物業33個辦公室單位之多份租賃協議，該物業之72個車位已出租予若干獨立第三方。
3. 根據孫毅(「甲方」)與External Fame Limited(「乙方」)所訂立日期為二零零七年四月十三日之股份轉讓協議，該物業已按代價人民幣19,550,000元出售予乙方。
4. 據貴集團表示，奧美高為External Fame Limited之全資附屬公司。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問金杜提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 奧美高為該物業之業主；
 - b. 於估值日期，金杜並無發現以下可能對物業所有權構成不利影響之事宜：
 - i. 物業所有權受任何按揭規限；
 - ii. 物業就轉讓及租賃受立法或行政機關所查封、扣押及限制；及
 - iii. 規定地下停車場須取得國有土地使用權證之現行法例或規例。

第二類－貴集團於中國持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
3.	中國 天津市 河西區 賀江道5號 一幅土地、四幢 工業樓宇、一家 宿舍連淋浴間、 一個警衛室及若 干輔助建構物	<p>該物業包括一幅地盤面積為4,038.7平方米之土地，以及約於二零零二年一月落成之六幢樓宇及若干輔助建構物。</p> <p>該等樓宇之總建築面積為5,274平方米。</p> <p>該等樓宇包括一個中央爐房、一幢三層高辦公室大樓、一個配電間、一個食堂、一家宿舍連淋浴間以及一個警衛室。</p> <p>建構物主要包括邊籬、道路及閘門。</p> <p>該物業之土地使用權受國有土地使用權協議所限。 (見附註1)</p>	該物業由天津市梅江供熱有限公司(「梅江供熱」)佔用作製造公用熱能。	無商業價值

附註：

1. 根據天津市津熱建設發展有限公司(「天津津熱」)與梅江供熱(本公司擁有26.12%權益之附屬公司)所訂立日期為二零零二年九月三十日之土地使用權協議，一幅土地及座落於其上之供熱設施已訂約並將於其所述營運期間轉讓予梅江供熱，僅用作現時之工業用途。根據協議所載，地租已根據政府指示獲豁免，而天津津熱將有權於梅江供熱違反土地使用限制時收回土地使用權。
2. 就該物業進行估值時，吾等鑑定未有取得適當所有權證之該物業並無商業價值。然而，假設已取得所有相關所有權證且該等樓宇可自由轉讓，則吾等認為該等樓宇及建構物(不包括土地)於估值日期之折舊重置成本將為人民幣10,283,000元，僅供參考。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問金杜提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 假設天津津熱已取得物業之土地使用權，並有權按零收費基準將該土地使用權向獨立第三方提呈發售，則附註1所述國有土地使用權證將為合法及具約束力。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
4.	位於中國 天津市 西青區 李七莊街 辛院村之 一幅土地、九幢 工業樓宇及若干 輔助建構物	該物業包括一幅地盤面積 約57,120平方米之土地，以 及座落其上約於二零零七 年十月落成之九幢樓宇及 若干輔助建構物。 該等樓宇之總建築面積約 為14,557.35平方米。	該物業乃由天 津市供熱發展 有限公司(「天 津供熱」)佔用 作製造公用熱 能。	無商業價值
		該等樓宇包括八幢工業樓 宇及一個警衛室。		
		建構物主要包括邊籬、道 路及閘門。		
		該物業之土地使用權獲劃 撥作公共設施用途。		

附註：

1. 根據辛院村村委會(「甲方」)與本公司擁有49%權益之附屬公司天津供熱(「乙方」)所訂立日期為二零零六年六月七日之協議，乙方須向甲方支付人民幣63,000,000元，作為佔用地盤面積達90畝(約60,000.3平方米)之物業之賠償。
2. 根據日期為二零零七年七月九日之國有土地使用權證西青單國用(2007)第090號，地盤面積約為57,120平方米之該物業的國有土地使用權已劃撥予天津供熱作公共設施用途。
3. 就該物業進行估值時，吾等鑑定未有取得適當所有權證之該物業並無商業價值。然而，假設已取得所有相關所有權證且該等樓宇可自由轉讓，則吾等認為該等樓宇及建構物(不包括土地)於估值日期之折舊重置成本將為人民幣35,359,000元，僅供參考。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問金杜提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 天津供熱已就物業取得經國有劃撥土地使用權，並有權根據國有土地使用權證所載用途佔用及使用該幅土地；及
 - b. 於遵守中國相關法例及規例之前提下，經有批准權之人民政府之批文及達成法律程序後，天津供熱有權轉讓、出租及按揭有關土地使用權及座落其上之樓宇。

第三類－貴集團於中國持有之開發中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
5.	位於中國 天津市 西青區 南河鎮 天津第二 毛條廠之 一幅土地、三幢 樓宇及若干 建構物	該物業包括一幅地盤面積 約151,755.70平方米之土 地，以及座落其上於估值 日期尚在建設中之三幢工 業樓宇及若干建構物。 開發工程預期將於二零零 九年六月竣工。於完成後， 該等樓宇之總建築面積將 約為7,934平方米，作工業 用途。	該物業現時尚 處於建設階 段。	無商業價值
		該物業座落於經分配地 塊，須受國有土地使用權 租賃協議所限。(見附註1)		

附註：

1. 根據天津市第二毛條廠與天津市寶勝熱能投資有限公司(「天津寶勝」，本公司擁有26.95%權益之附屬公司)所訂立日期為二零零六年十二月一日之國有土地使用權租賃協議，該物業之土地使用權已訂約租予天津寶勝作工業用途，為期三年，於二零零九年十一月三十日屆滿。首兩年之地租為人民幣180,000元，第三年則為人民幣190,000元。
2. 就該物業進行估值時，吾等鑑定未有取得適當所有權證之該物業並無商業價值。然而，假設已取得所有相關所有權證且該等樓宇可自由轉讓，則吾等認為該等樓宇及建構物(不包括土地)於估值日期之折舊重置成本將為人民幣17,136,000元，僅供參考。
3. 據貴集團指出，總建築成本估計約為人民幣25,764,000元，截至估值日期，其中人民幣15,091,000元已經清付。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問金杜提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 假設天津寶勝已取得物業之土地使用權，並有權將其出租予獨立第三方，則附註1所述國有土地使用權租賃協議將為合法及具約束力。

第四類－貴集團於中國租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
6.	中國 上海市 徐匯區 華亭路32號 一幢住宅樓房	該物業包括一幢總建築面積約329平方米之住宅樓房。 該物業由上海衡復置業有限公司出租予Deluxe (China) Limited (「Deluxe」) 作辦公室用途，為期三年，於二零一零年七月三十日屆滿，可重續兩年，月租人民幣85,000元，不包括管理費及水電費。	該物業現時由Deluxe佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海房屋租賃協議，該物業乃由一名獨立第三方上海衡復置業有限公司（「出租人」）出租予貴公司全資附屬公司Deluxe（「承租人」）作辦公室用途，為期三年，於二零一零年七月三十日屆滿，月租人民幣85,000元，不包括管理費及水電費。
2. 中國法律顧問金杜已就該物業租賃協議之合法性向吾等發出法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 假設出租人已取得該物業之擁有權或獲賦予權力之人士合法授權，則附註1所述租賃協議將為合法及具約束力。

第五類－貴集團於香港租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
7.	香港 夏慤道16號 遠東金融中心 47樓 4705室	<p data-bbox="383 455 718 583">該物業包括一幢於一九八二年落成樓高46層之辦公室／商用樓宇內47樓一個單位。</p> <p data-bbox="383 629 718 721">該單位之實用面積約為145.02平方米或1,561平方呎。</p> <p data-bbox="383 768 718 1070">該物業由De Monsa Investments Limited出租予貴公司全資附屬公司國新集團有限公司(「國新」)，自二零零七年五月一日起至二零零九年四月三十日止為期兩年，可重續一年，月租92,800港元，不包括差餉及服務費。</p>	該物業現時由貴公司佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為獨立第三方De Monsa Investments Limited，詳情見日期為二零零八年一月二十五日之註冊檔號08022201120039。
2. 該物業受一份公契規限，詳情見日期為一九八二年十二月三十日之註冊檔號UB2360738。
3. 該物業受一份附屬公契規限，詳情見日期為一九九五年四月二十九日之註冊檔號UB6019121。
4. 根據租賃協議，該物業由De Monsa Investments Limited(「出租人」)出租予國新(「承租人」)，租期由二零零七年五月一日起至二零零九年四月三十日止，為期兩年，可選擇重續一年，月租92,800港元，不包括差餉及服務費。
5. 該物業已按揭予恒生銀行有限公司，詳情見日期為二零零八年一月二十五日之註冊檔號08022201120041。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
8.	香港 九龍 佐敦 長樂街 14至20號 12樓	<p data-bbox="383 372 718 470">該物業包括一幢約於一九八九年落成樓高17層之辦公室樓宇內12樓全層。</p> <p data-bbox="383 512 718 610">該單位之實用面積約為278.52平方米或2,998平方呎。</p> <p data-bbox="383 653 718 989">該物業由Wide Step Industrial Limited出租予貴公司全資附屬公司Ever Profit Management Limited (「Ever Profit」)，自二零零四年九月一日起至二零零九年十月三十一日止為期五年零兩個月，月租29,000港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。</p>	該物業現時由Ever Profit佔用作辦公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為獨立第三方Yan Yan Motors Limited，詳情見日期為二零零四年八月十三日之註冊檔號UB9322815。
2. 根據租賃協議，該物業由Step Industrial Limited (「出租人」)分租予Ever Profit (「承租人」)，租期由二零零四年九月一日起至二零零九年十月三十一日止，為期五年零兩個月，月租29,000港元，不包括差餉、管理費及冷氣費。
3. 該物業已按揭予香港上海滙豐銀行有限公司，以就全部金額之部分代價取得一般銀行融資，詳情見日期為二零零四年八月十三日之註冊檔號UB9322816。

第六類—目標公司於香港租用及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
9.	香港 干諾道中 84至86號及 德輔道中173號 南豐大廈 17樓1707室	該物業包括一幢約於 一九七三年落成樓高28層 之辦公室樓宇內17樓一個 單位。 該單位之實用面積約為63.7 平方米或685.67平方呎。 該物業由Unishine Development Limited出租 予譽進發展有限公司，自 二零零八年九月一日起至 二零一零年八月三十一日 止為期兩年，月租28,710港 元，不包括差餉及服務費。	該物業現時由 譽進發展有限 公司佔用作辦 公室用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記業主為獨立第三方Unishine Development Limited，詳情見日期為二零零二年四月三十日之註冊檔號UB8668787。
2. 該物業受一份公契及管理協議規限，詳情見日期為一九九四年十一月二十八日之註冊檔號UB6188456。
3. 該物業受一份附屬公契規限，詳情見日期為一九九六年二月二十六日之註冊檔號UB6554720。
4. 根據租賃協議，該物業由Unishine Development Limited (「出租人」) 出租予譽進發展有限公司 (「承租人」)，租期由二零零八年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，為期兩年，月租28,710港元，不包括差餉及服務費。
5. 該物業已按揭予香港上海滙豐銀行有限公司，以就全部金額之代價取得一般銀行融資，詳情見日期為二零零四年八月十六日之註冊檔號UB9301916。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則載列關於本集團之資料。各董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容帶有誤導成分。

2. 股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

	股份數目	每股面值 港元	總面值 港元
法定：			
股份	<u>20,000,000,000</u>	0.1	<u>2,000,000,000</u>
已發行及繳足：			
股份	<u>7,117,613,140</u>	0.1	<u>711,761,314</u>

緊隨發行代價股份、購股權獲悉數行使及本公司將予發行可換股票據獲悉數兌換時將予發行之新股份後，本公司之法定及已發行股本如下：

	股份數目	每股面值 港元	總面值 港元
法定：			
股份	<u>20,000,000,000</u>	0.1	<u>2,000,000,000</u>
已發行及繳足：			
現有股份	7,117,613,140	0.1	711,761,314
代價股份	2,000,000,000	0.1	200,000,000
購股權獲悉數行使時 將予發行之新股份(附註)	365,600,000	0.1	36,560,000
本公司將予發行可換股票 據獲悉數兌換時將予 發行之新股份(附註)	<u>1,500,000,000</u>	0.1	<u>150,000,000</u>
	<u>10,983,213,140</u>		<u>1,098,321,314</u>

附註：於最後可行日期，除365,600,000份購股權及根據本公司與本公司主席胡翼時先生就認購可換股票據所訂立日期為二零零八年五月二十六日之認購協議將發行之本金額為265,500,000港元並賦予其持有人權利可按兌換價每股0.177港元兌換為1,500,000,000股新股份之可換股票據外，並無其他未兌換之本公司可換股證券。

所有已發行股份、代價股份以及因購股權獲行使及本公司將予發行可換股票據獲兌換而將予發行之新股份於各方面均享有同等權利，其中包括股息及投票權。

3. 權益披露

(a) 董事之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

姓名	持有權益 或淡倉		股份數目	概約股權 百分比
	之公司名稱	權益性質		
胡翼時先生	本公司	實益擁有人	1,606,260,000股(L) (附註1)	22.57%
		受控法團 之權益	446,930,000股(L) (附註2)	6.28%
葉嘉衡先生	本公司	實益擁有人	56,000,000股(L) (附註3)	0.79%
鄺慧敏女士	本公司	實益擁有人	10,000,000股(L) (附註3)	0.14%
胡錦星先生	本公司	實益擁有人	43,720,000股(L) (附註3)	0.61%
薛健先生	本公司	實益擁有人	71,000,000股(L) (附註3)	1.00%

(L) 指持有該等股份之好倉

附註：

1. 該等股份指(i)胡翼時先生持有之62,540,000股股份；(ii)胡翼時先生全面行使本公司授予彼之購股權所附認購權而將獲配發及發行之43,720,000股股份；及(iii)胡翼時先生全面行使根據本公司與胡翼時先生所訂立日期為二零零八年五月二十六日之認購協議而將予發行之可換股票據所附兌換權而將獲配發及發行之1,500,000,000股股份。
2. 該等股份由Morich International Investments Limited持有，該公司由執行董事兼本公司主席胡翼時先生全資實益擁有。胡翼時先生為Morich International Investments Limited之董事。
3. 該等股份指同為執行董事之葉嘉衡先生及鄺慧敏女士以及同為非執行董事之胡錦星先生及薛健先生全面行使本公司分別授予彼等之購股權所附認購權而將獲配發及發行之股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 證券及期貨條例項下其他披露及主要股東權益

於最後可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有有權於所有情況下在本集團任何其他成員公司(包括因自本集團最近期經審核綜合賬目結算日二零零八年十二月三十一日以來同意或建議進

行之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之任何購股權：

姓名／名稱	持有權益 或淡倉之 公司名稱	權益性質	股份數目／ 持有註冊 資本金額	概約股權 百分比
Morich International Investments Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	446,930,000(L)	6.28%
齊先生	本公司	實益擁有人	600,000,000(L) (附註2及4)	8.43%
張先生	本公司	實益擁有人	1,400,000,000(L) (附註2及4)	19.67%
杜先生	本公司	實益擁有人	708,000,000(L) (附註3及4)	9.95%
HSIL	本公司	實益擁有人	708,000,000(L) (附註3及4)	9.95%
天津市津熱 供熱集團 有限公司	天津市 供熱發展 有限公司	實益擁有人	人民幣15,000,000元	30%
天津市供熱工程 建設公司	天津市 供熱發展 有限公司	實益擁有人	人民幣8,000,000元	16%
天津市燃料油 公司	天津市 梅江供熱 有限公司	實益擁有人	人民幣30,000,000元	45.45%

姓名／名稱	持有權益 或淡倉之		股份數目／	
	公司名稱	權益性質	持有註冊 資本金額	概約股權 百分比
天津津濱供熱 有限公司	天津市 寶勝熱能 投資有限 公司	實益擁有人	人民幣13,500,000元	45%

(L) 指持有該等股份之好倉

附註：

1. Morich International Investments Limited 為由執行董事兼本公司主席胡翼時先生全資實益擁有之公司。
2. 該等股份指將於完成時配發及發行予賣方之代價股份。
3. HSIL 分別由杜先生及賣方之一張先生持有85%及15%權益。杜先生被視為於HSIL持有之708,000,000股股份中擁有權益。
4. 根據收購守則，賣方、杜先生及HSIL為一致行動人士。假設本公司股權結構自最後可行日期以來概無變動，賣方及與彼等一致行動之人士將於完成後持有合共2,708,000,000股股份，相當於本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約29.70%。

除上文披露者外，於最後可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有有權於所有情況下在本集團任何其他成員公司(包括因自本集團最近期經審核綜合賬目結算日二零零八年十二月三十一日以來同意或建議進行之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之任何購股權。

(c) 董事之服務合約詳情

於最後可行日期，董事或獲提名董事概無與本公司或本集團任何成員公司(包括因自本集團最近期經審核綜合賬目結算日二零零八年十二月三十一日以來同意或建議進行之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)訂有或擬訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團(包括因自本集團最近期經審核綜合賬目結算日二零零八年十二月三十一日以來同意或建議進行之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)可於一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之合約。

(d) 其他資料

於最後可行日期，

- (i) 董事或本附錄「專家資格及同意書」一節所列專家概無於本公司或本集團任何成員公司(包括因自本集團最近期經審核綜合賬目結算日二零零八年十二月三十一日以來同意或建議進行之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)自本集團最近期經審核綜合賬目結算日二零零八年十二月三十一日以來所收購或出售或租賃之資產或擬收購或出售或租賃之資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 董事概無於本公司或本集團任何成員公司(包括因自本集團最近期經審核綜合賬目結算日二零零八年十二月三十一日以來同意或建議進行之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)訂立之任何於最後可行日期仍然存在且就本集團(包括因自本集團最近期經審核綜合賬目結算日二零零八年十二月三十一日以來同意或建議進行之收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)業務而言屬重大之合約或安排中，擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，據董事所深知，董事或彼等各自之聯繫人士概無於任何已或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 重大合約

下文載列經擴大集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大合約(循日常業務訂立者除外)：

- (a) 本公司與賣方所訂立日期為二零零七年九月二十四日之諒解備忘錄，內容有關收購佰譽國際集團有限公司之股本權益；
- (b) 本公司分別與益龍國際拓展有限公司、冠富國際拓展有限公司、億升國際拓展有限公司及兆寶環球有限公司所訂立日期均為二零零七年十二月四日之四份認購協議，內容有關發行本金總額為139,880,000港元之可換股票據；
- (c) 本公司分別與金沙資本有限公司、中寶國際拓展有限公司及寶麗投資發展有限公司所訂立日期均為二零零八年三月八日之三份認購協議，內容有關發行本金總額為170,280,000港元之可換股票據；
- (d) 孫旭中及宋迎風與本公司全資附屬公司Charter Best Investments Limited所訂立日期為二零零八年一月三十一日之收購協議(經日期分別為二零零八年三月六日、二零零八年三月二十日及二零零八年三月二十八日之三份補充協議補充)，內容有關以總代價300,000,000港元收購佰譽國際集團有限公司全部已發行股本及轉讓股東貸款；
- (e) 本公司與本公司執行董事兼主席胡翼時先生所訂立日期為二零零八年五月二十六日之有條件認購協議，內容有關發行本金總額為265,500,000港元之可換股票據；及
- (f) 協議。

6. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，經擴大集團任何成員公司均無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 專家資格及同意書

德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所及仲量聯行西門有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

以下為提供本通函所載意見之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行西門有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所及仲量聯行西門有限公司概無實益擁有本集團任何成員公司之股本，亦無任何權利(不論可否依法執行)認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券。

8. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司香港主要營業地點則位於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心47樓4705室。
- (b) 本公司之秘書為葉嘉衡先生，彼為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。
- (c) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

以下文件由即日起至二零零九年五月十九日(包括該日)止之一般辦公時間內，於本公司之總辦事處(地址為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心47樓4705室)可供查閱：

- (a) 協議；
- (b) 本公司截至二零零八年六月三十日止年度及截至二零零八年十二月三十一日止六個月之年報；
- (c) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (d) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄三；
- (f) 本通函附錄四所載仲量聯行西門有限公司就經擴大集團之物業權益所編製估值報告；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述分別由德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所及仲量聯行西門有限公司發出之函件；及
- (h) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約。



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)

茲通告開源控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年五月十九日星期二上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Everest廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下提呈為普通決議案之決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司作為買方與張和義先生及齊世安先生作為賣方就按總代價5,200,000,000港元收購譽進發展有限公司全部已發行股本所訂立日期為二零零九年一月五日之有條件買賣協議(「協議」，其註有「A」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)之條款及條件；
- (b) 批准本公司根據協議所載條款及條件向張和義先生及齊世安先生分別配發及發行1,400,000,000股新股份及600,000,000股新股份；及
- (c) 授權本公司董事代表本公司作出一切有關事情及簽署、蓋印、簽立、完成及交付彼等酌情認為就或有關實行協議及據此擬進

股東特別大會通告

行之一切交易及／或令與此有關之任何事宜生效而言屬必要、適宜或權宜之一切有關文件。」

承董事會命
開源控股有限公司
執行董事兼行政總裁
葉嘉衡

香港，二零零九年四月二十七日

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

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名(倘持有兩股或以上股份)受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司股份(「股份」)之聯名登記持有人，則任何一名持有人可就該等股份親身或委派代表於股東特別大會投票，猶如本身為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述親身出席而在本公司股東名冊排名首位之人士方可就該等股份投票。
3. 根據當中印備之指示填妥及簽署之代表委任表格，連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 於本通告日期，董事會由下列人士組成：

執行董事：	胡翼時先生(主席)	葉嘉衡先生 鄺慧敏女士
非執行董事：	胡錦星先生	薛健先生
獨立非執行董事：	譚新榮先生 高明東先生	吳志彬先生