



05

瀋陽公用發展股份有限公司
2005 中期業績報告



目錄

	頁次
管理層討論與分析	2
簡明綜合收益表	16
簡明綜合資產負債表	17
簡明綜合權益變動表	19
簡明綜合現金流量表	20
簡明財務報表附註	21

瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月(「報告期」)的中期報告及簡明賬目。本集團於報告期的綜合收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，及本集團於二零零五年六月三十日結算的綜合資產負債表，全部為未經審計及以簡明賬目編製，連同選定的附註均載於本報告第16至32頁。

管理層討論與分析

報告期，本集團實現營業額約為人民幣17,082千元，與截至二零零四年六月三十日止六個月(「二零零四年期間」)相比(「同比」)下降約6.28%；實現除稅及少數股東權益後虧損約為人民幣19,778千元，同比虧損下降約67.26%；每股虧損約為人民幣0.02元，同比虧損下降約66.67%。

一、 本集團主要業務回顧

本集團為房產開發商與教育投資商，主要從事房產開發與銷售及教育投資與管理等業務。本公司附屬公司—瀋陽發展房產開發有限公司(「沈發房產」)、瀋陽江勝金融大廈管理有限公司(「大廈管理公司」)、北京地業房地產開發有限公司(「北京地業」)分別為瀋陽市及北京市房產開發商；本公司附屬公司—瀋陽發展北大教育科學園有限公司(「瀋陽教育」)、珠海北大教育科學園有限公司(「珠海教育」)及上海北大青島教育投資有限公司(「上海教育」)分別為瀋陽市、珠海市及上海市的教育投資商；本公司附屬公司—瀋陽北大青島商用信息系統有限公司(「瀋陽商用」)為瀋陽市應用軟件開發商；本公司附屬公司—深圳市景梅實業發展有限公司(「景梅實業」)透過深圳市西麗報恩福地墓園有限公司(「西麗墓園」)為深圳市的墓園開發商；本公司附屬公司—深圳市盛景投資發展有限公司(「深圳盛景」)為深圳市的實業投資商。

1. 房產開發業務

報告期，本集團工作重點集中在瀋陽「水榭花都」項目及瀋陽「金茂國際公寓」項目的工程收尾及竣工報驗以及北京「酈景灣」項目的前期準備。

報告期，瀋陽「水榭花都」項目的工作重點是二期項目的竣工報驗及入住。瀋陽「金茂國際公寓」的工作重點為改造工程收尾及後期竣工報驗工作。該項目的公寓和裙樓的裝飾裝修工作已基本完工，並開始對外租賃。裙樓部分實現租金收入人民幣1,976千元，公寓部分出租約30套，實現租金收入人民幣492千元。

北京「酈景灣」項目佔地129千平方米，計劃開發建築面積約195千平方米。由於受國家宏觀調控政策即北京市有關暫緩所有房地產開發項目的報審及建設政策調整影響，該項目土地審批手續未能按時完成，導致工程延誤。目前，北京地業已取得政府有關部門的征地批復，有關後期工作正在計劃中。

2. 教育投資業務

報告期，瀋陽教育投資的瀋陽發展北大教育科學園（「瀋陽教育園」）主體工程已於二零零四年八月基本完工，目前正在進行後期竣工報驗工作。瀋陽北大青島學校（「瀋陽學校」）已於二零零四年九月正式開學，目前正在積極進行二零零五學年的招生工作，

報告期，珠海北大教育科學園（「珠海教育園」）一期工程的竣工報驗工作已經結束，目前正在進行一期工程的房產證申領工作；同時，珠海北大附屬實驗學校（「珠海學校」）正在進行二零零五年學年的招生工作。報告期內，珠海教育向珠海學校收取租金人民幣**7,500**千元。

報告期，因上海市政府調整重大項目用地政策影響而延誤的上海北大教育科學園（「上海教育園」）工程建設尚未開工，但經與上海市相關政府部門的積極協商和溝通，上海教育園的審批工作有所進展，目前正在進行前期報建工作。

3. 系統集成業務

報告期，瀋陽商用共簽訂**30**個項目，合同額人民幣**5,321.20**千元；收入總額為人民幣**3,262.80**千元，累計虧損人民幣**546.60**千元。報告期，瀋陽商用通過了遼寧省信息產業廳對北大青島醫療保險管理信息系統、北大青島失業保險信息管理系統及北大青島勞動力市場管理信息系統三個軟件的產品測試，取得了產品驗收報告。報告期，瀋陽商用主要圍繞系統集成、軟件研發及銷售開展各項工作，預計下半年IT行業競爭仍較為激烈，瀋陽商用將積極開發新的軟件產品，加大現有軟件業務的銷售力度，努力提高經營業績，爭取早日扭虧為盈。

4. 墓園開發業務

報告期，西麗墓園實現銷售收入人民幣8,244.20千元，銷售墓位約140位，利潤總額人民幣451千元。報告期，西麗墓園一方面加強銷售體系建設，針對本地市場進一步加大市場推廣力度，同時開始開拓香港市場，在主流平面媒體上進行推廣宣傳，組建有效的代理網點及業務人員。另一方面，公司適度投資，進一步美化園區環境，努力提高服務水平和檔次。通過以上工作，預計西麗墓園下半年的銷售收入將有所提高。

二、 集團流動資金及財政資源

1. 結算日借貸水平及分析

於二零零五年六月三十日，本集團銀行貸款總額為人民幣379,926千元(二零零四年十二月三十一日：人民幣708,858千元)，上述貸款中有人民幣200,000千元是以本公司銀行存款人民幣71,053.30千元作質押；人民幣39,000千元是以本公司金茂國際公寓裙樓部分作為抵押。上述貸款中，於一年內歸還的貸款年利率為5.31厘至6.138厘，於兩年內歸還的貸款年利率為5.49厘至6.039厘。

於二零零五年	於二零零四年
六月三十日	十二月三十一日
(人民幣千元)	(人民幣千元)

應於下列期間歸還之銀行貸款

已到期	24,426	199,638
一年內	355,500	338,220
第二年	—	171,000
	379,926	708,858

2. 財務比率指標及其計算基準

財務比率指標	計算基準	於二零零五年	於二零零四年
		六月三十日	十二月三十一日
資產負債率	負債總額／ 資產總額 × 100%	38.58%	43.09%
淨資產收益率	淨利潤／ 淨資產額 × 100%	-1.24%	-11.32%
銷售收入利潤率	淨利潤／ 銷售收入 × 100%	-123.80%	-552.21%

三、集團資本結構

項目	於二零零五年 六月三十日		於二零零四年 十二月三十一日	
	金額 (人民幣千元)	資本 結構比重	金額 (人民幣千元)	資本 結構比重
股本	1,020,400	59.97%	1,020,400	59.23%
股本溢價	323,258	19.00%	323,258	18.77%
法定盈餘公積金	69,054	4.06%	69,054	4.00%
法定公益金	34,528	2.03%	34,528	2.00%
保留溢利	195,567	11.49%	215,345	12.50%
少數股東權益	58,849	3.45%	60,219	3.50%
資本總額	<u>1,701,656</u>	<u>100%</u>	<u>1,722,804</u>	<u>100%</u>

四、所持重大投資

報告期，本集團持有清華紫光科技創新投資有限公司(「清華科創」)8.00%股權，投資成本為人民幣20,000千元(二零零四年十二月三十一日：人民幣20,000千元)。報告期，清華科創虧損人民幣3,133千元，同比虧損減少人民幣1,747千元。

五、集團組成變動

報告期，本集團組成並無任何重大變動。

六、 僱員人數及薪酬、培訓計劃及購股權計劃

於二零零五年六月三十日，本集團共聘用275名僱員(包括本公司董事在內)，於報告期提供薪酬總額約為人民幣5,227.78千元(二零零四年期間：人民幣4,022千元)。本集團與全體僱員均已簽署聘用合同，根據僱員所在不同崗位，分別提供不同薪酬。同時，根據中國有關法律規定，本集團為全體僱員交納養老保險金、基本醫療保險金和住房公積金。本集團亦為僱員提供職業培訓課程。截至目前，本集團尚無制定任何高級管理人員或職工認股權計劃。

七、 集團資產抵押／質押之詳情

於二零零五年六月三十日，本集團已抵押／質押的資產為大廈管理公司所持金茂國際公寓一至五層物業。

八、 稅項

由於本集團於報告期內沒有在香港產生或獲取收入，故並無計提香港利得稅。報告期，本集團應按中國主導稅率15%-33%計繳所得稅。

九、 滙率波動風險

根據國家外滙管理局定期發佈的二零零五年《外滙指定銀行總行人民幣兌外幣牌價表》顯示：報告期，人民幣兌港幣滙率總體上保持平穩；港幣兌人民幣滙率呈窄幅波動態勢。因此，本公司的港幣存款風險較小。

十、 H股募集資金使用情況

本公司於一九九九年十二月發行H股420,400,000股，募集資金淨額為人民幣684,256千元。該次募集資金之後，沒有再通過發行新股募集資金。二零零二年八月二十日召開的本公司臨時股東大會，決議更改原擬定用於瀋陽水業有限公司（「瀋陽水業」）人民幣489,000千元資金中尚未投入部分人民幣200,000千元用途。截至二零零五年六月三十日，共完成投資額為人民幣593,230千元（二零零四年六月三十日：593,230千元）。其中：

1. 收購第八水廠投資人民幣231,951千元（定義見本公司於一九九九年十二月七日刊發的招股說明書（「招股書」））；
2. 收購及續建石佛寺水源工程投資人民幣56,787千元（定義見招股書）；
3. 用於瀋陽水業生產設施系統改造投資人民幣9,041千元；
4. 用於經緯客運更新車輛投資人民幣1,000千元（定義見招股書）；
5. 用於獲得一幅位於瀋陽經濟技術開發區面積約790千平方米的土地使用權，投資人民幣100,000千元；及
6. 其餘用於營運資金。

十一、二零零五年下半年工作展望

下半年，本集團將以下列工作為經營重點：

1. 強化內部管理、壓縮成本費用，加大銷售力度，努力盤活資產，儘早使現有的房地產開發項目竣工並銷售完畢。
2. 努力開拓新的收入來源，努力提高來自瀋陽教育、珠海教育等教育投資業務的收入。
3. 整合銷售、管理體系，努力開拓香港市場，使西麗墓園的銷售收入能夠有一個較大的提高。
4. 加強對外合作，尋找新的利潤增長點，爭取使本集團的總體經營狀況儘快向好的方向轉變。

十二、購買、出售或贖回股份

於報告期，本集團並無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

十三、董事、監事及最高行政人員於本公司及／或本公司相聯法團的股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債務證券之權益及／或淡倉

截止二零零五年六月三十日，本公司每位董事、監事及最高行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部所指的相聯法團）：

1. 概無擁有根據《證券及期貨條例》第352條須於備存的登記冊所記錄之股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債券中任何權益及／或淡倉；及
2. 亦無擁有根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》應通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）之股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債券中任何權益及／或淡倉。

十四、股本結構

報告期，本公司的股本結構未發生變化。截至二零零五年六月三十日止，本公司之股本結構如下：

股本類別	股份數目	佔已發行股本 總數百分比
國有股	600,000,000	58.80%
H股	420,400,000	41.20%
總股本	<u>1,020,400,000</u>	<u>100%</u>

十五、認股權

報告期，本集團概無發行或授予任何轉換證券、期權、認股權證或其他類似權利。

十六、主要股東

截止二零零五年六月三十日止，除本公司董事、監事及最高行政人員以外，以下團體及人士擁有本公司的股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債券中的權益及／或淡倉，且該等權益及／或淡倉須根據《證券及期貨條例》第336條須於備存的登記冊所記錄：

	權益持有人	股份	佔已發行股本 總數百分比
1	瀋陽公用集團有限公司 (「公用公司」)	600,000,000股 國有股 (非上市股份)	58.80%
2	瀋陽市城市基礎設施建設 投資發展有限責任公司 (「瀋陽城投」)(備註1)	600,000,000股 國有股	58.80%
3	北京北大高科技產業投資 有限公司(「北大高科」) (備註2)	600,000,000股 國有股	58.80%
4	濰坊北大青島華光科技 股份有限公司 (「青島華光」)(備註3)	600,000,000股 國有股	58.80%
5	香港中央結算(代理人) 有限公司(備註4)	418,529,990股H股 (上市股份)	41.02%

備註：

1. 瀋陽城投是一間在中國境內成立的有限責任公司，持有公用公司**42.23%**股權。根據《證券及期貨條例》第**316**條，瀋陽城投亦被當作在公用公司持有的本公司相關股份中擁有權益。
2. 北大高科是一間在中國境內成立的有限責任公司，持有公用公司**50%**股權。根據《證券及期貨條例》第**316**條，北大高科亦被當作在公用公司持有的本公司相關股份中擁有權益。
3. 青島華光是一間在中國境內成立的股份有限公司，持有北大高科**57.69%**股權，而透過北大高科，持有公用公司**50%**股權。根據《證券及期貨條例》第**316**條，青島華光亦被當作在公用公司持有的本公司相關股份中擁有權益。
4. 根據香港中央結算(代理人)有限公司的通知，截至二零零五年六月三十日止，下列中央結算系統參與者在中央結算系統股票戶口內持有並超過本公司已發行H股股份總數的**5%**：
 - (1) 大福證券有限公司代理持有**104,174,000**股H股，佔本公司已發行H股的**24.78%**，中法水務投資(遼寧)有限公司實益持有其中的**88,146,000**股H股，佔本公司已發行H股的**20.97%**。
 - (2) 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有**49,227,000**股H股，佔本公司已發行H股的**11.71%**。
 - (3) 申銀萬國證券(香港)有限公司代理持有**28,352,000**股H股，佔本公司已發行H股的**6.74%**。

除上述披露外，本公司於報告期，並未接獲有任何其他需按《證券及期貨條例》第**336**條必須於備存的登記冊戶所記錄之本公司股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債券中的權益及／或淡倉。

十七、股息

報告期並無派發股息。本公司董事會決議不派發二零零五年度中期股息。

十八、關連交易

報告期，本集團發生的關連交易如下：

珠海教育向珠海學校出租珠海教育園一期物業及設備，收取租金人民幣7,500千元。董事會認為：

1. 上述關連交易是根據協議條款，並在本公司的一般日常業務中按一般商業條款（參考中國同類機構所進行的同類交易有關的條款）進行，或按不遜於給予第三方的條款進行，且對本公司的獨立股東公平合理；及
2. 關連交易金額未超過香港聯交所對本公司關連交易豁免額的上限。

十九、符合上市規則之企業管治常規守則

董事會欣然確認，於報告期，本公司已參照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則進行運作，董事相信本集團於報告期基本遵守企業管治常規守則之原則及條文。

二十、上市公司董事進行證券交易的標準守則

報告期，本公司一直採用上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「該守則」）監管本公司董事與監事買賣本公司證券等交易。本公司亦向各董事及監事書面查詢，彼等任何一人是否全面地遵守或已違反該守則的規定。彼等每人已書面回應了本公司的查詢，確認每人已全面地遵守該規則，且沒有發生違反該守則的情況。

二十一、獨立非執行董事

本公司於二零零四年九月二十八日召開董事會，對本公司董事會進行調整，以使董事會之組成符合新修訂並於二零零四年三月三十一日起生效的《上市規則》第3.10(1)及(2)條之規定，上述調整已獲二零零四年十一月十五日召開的股東大會批准。

另本公司每位獨立非執行董事已於規定日期或之前向本公司及香港聯交所確認該位董事與本公司及其關連人士沒有存在《上市規則》第3.13條所述的任何一種關係。

二十二、審核委員會

於二零零四年九月二十八日，本公司召開董事會對審核委員會進行調整並於二零零五年十一月十五日獲股東大會最終批准，使審核委員會符合新修訂並於二零零四年三月三十一日起生效的上市規則第3章第3.21條之規定。

於二零零五年八月二十三日，本公司召開審核委員會會議，審核了本集團報告期末經審計的中期賬目。審核委員會認為本集團所採納的會計原則及方法，內部監控及財務匯報事宜符合有關會計制度要求。

二十三、重大訴訟事項

於二零零五年一月二十四日，本公司與深圳發展銀行大連分行（「原告」）已就有關貸款糾紛之訴訟及反訴事宜達成和解（詳見本公司二零零五年七月十二日公告）。於二零零五年一月二十八日，本公司被扣押及扣留的銀行現金已解凍。於二零零五年四月二十八日，本公司已向原告償還約人民幣50,000千元。於二零零五年四月二十八日，原告劃扣了貸款擔保人之一——遼寧華錦化工集團有限公司人民幣155,000千元，自此，原告已從本公司及其貸款擔保人處收回尚未償還之貸款本金及利息。

因原告扣押上述擔保人之款項及擔保人對該貸款提供了擔保，為確保資金安全，於二零零五年五月十七日，該擔保人對本公司及本公司之關連方採取了財產保全措施。目前，本公司及本公司之間接股東－北京北大青鳥有限責任公司正與擔保人就上述事項及償還進行談判，但尚未達成最終協議。

二十四、臨時股東大會

報告期，本公司並未召開臨時股東大會。

二十五、公司資料

法定地址：中國瀋陽市瀋陽經濟技術開發區莫愁湖街24-1號

營業地址：中國瀋陽市和平區十四緯路14號

郵政編碼：110003

電話：8624-2326 1111

傳真：8624-2325 7181

公司網址：www.syfz.com.cn

電子信箱：sygyfz@mail.sy.ln.cn

公司秘書：王瑟

二十六、於香港聯交所網站公佈進一步資料

本公司將根據上市規則的規定，於適當時間在香港聯交所網站公佈本中期業績報告。

簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止 六個月	
		二零零五年 (未經審計) 人民幣千元	二零零四年 (未經審計) 人民幣千元
營業額	3	17,082	18,226
其他經營收入		364	5,160
銷售物業成本		(9,646)	(10,968)
銷售物業稅項		(394)	(984)
其他經營開支		(14,814)	(50,207)
		<u> </u>	<u> </u>
經營虧損	4	(7,408)	(38,773)
財務成本		(14,132)	(22,573)
		<u> </u>	<u> </u>
除稅前虧損		(21,540)	(61,346)
稅項	5	392	392
		<u> </u>	<u> </u>
除稅後虧損		<u>(21,148)</u>	<u>(60,954)</u>
其中：			
本公司股東應佔虧損		(19,778)	(60,407)
少數股東應佔虧損		(1,370)	(547)
		<u> </u>	<u> </u>
		<u>(21,148)</u>	<u>(60,954)</u>
每股虧損－基本	7	<u>人民幣(0.02)</u>	<u>人民幣(0.06)</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

	附註	二零零五年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	931,568	936,928
商譽		609,372	609,372
可供銷售財務資產		20,000	20,000
		<u>1,560,940</u>	<u>1,566,300</u>
流動資產			
供銷售物業		321,863	321,863
存貨		15,103	2,099
其他投資		620	620
應收賬款	9	19,145	12,465
應收前合營公司款項		60,000	60,000
長期其他應收款—一年內到期部份		96,656	97,056
預付費用		109,134	101,835
其他應收款	10	209,702	551,894
應收稅項		9,387	8,459
已抵押銀行存款		71,069	180,399
銀行結餘及現金		296,937	124,064
		<u>1,209,616</u>	<u>1,460,754</u>
流動負債			
應付賬款	11	11,385	14,772
應付票據		—	31,000
應付投資款		39,512	39,512
預收款項		246,717	285,850
其他應付款及應計費用		304,900	145,986
遞延收入	12	23,981	15,401
銀行借款—一年內到期部份	13	379,926	537,858
		<u>1,006,421</u>	<u>1,070,379</u>
流動資產淨值		<u>203,195</u>	<u>390,375</u>
		<u>1,764,135</u>	<u>1,956,675</u>

簡明綜合資產負債表(續)

於二零零五年六月三十日

		二零零五年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
	附註		
權益			
股本		1,020,400	1,020,400
儲備		622,407	642,185
		<hr/>	<hr/>
本公司股東權益		1,642,807	1,662,585
少數股東權益		58,849	60,219
		<hr/>	<hr/>
所有權益		1,701,656	1,722,804
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
銀行借款—一年後到期部份	13	—	171,000
遞延稅項	14	62,479	62,871
		<hr/>	<hr/>
		62,479	233,871
		<hr/>	<hr/>
		1,764,135	1,956,675
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合權益變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	(未經審計)						
	本公司股東應佔權益					少數 股東權益	總計
	股本	股本溢價	法定盈餘 公積金	法定 公益金	累計溢利		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零零四年 一月一日	1,020,400	323,258	69,054	34,528	410,340	—	1,857,580
以前年度少數 股東權益	—	—	—	—	—	110,709	110,709
於二零零四年 一月一日 (經重列)	1,020,400	323,258	69,054	34,528	410,340	110,709	1,968,289
少數股東投入	—	—	—	—	—	4,000	4,000
本期間虧損	—	—	—	—	(60,407)	(547)	(60,954)
於二零零四年 六月三十日	<u>1,020,400</u>	<u>323,258</u>	<u>69,054</u>	<u>34,528</u>	<u>349,933</u>	<u>114,162</u>	<u>1,911,335</u>
於二零零五年 一月一日	1,020,400	323,258	69,054	34,528	215,345	—	1,662,585
上年度少數 股東權益	—	—	—	—	—	60,219	60,219
於二零零五年 一月一日 (經重列)	1,020,400	323,258	69,054	34,528	215,345	60,219	1,722,804
本期間虧損	—	—	—	—	(19,778)	(1,370)	(21,148)
於二零零五年 六月三十日	<u>1,020,400</u>	<u>323,258</u>	<u>69,054</u>	<u>34,528</u>	<u>195,567</u>	<u>58,849</u>	<u>1,701,656</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止 六個月	
	二零零五年 (未經審計) 人民幣千元	二零零四年 (未經審計) 人民幣千元
來自(支付)經營業務的現金淨額	393,754	(370,643)
支付投資活動的現金淨額	(1,279)	(372,629)
(支付)來自融資活動的現金淨額	(219,602)	345,412
現金及現金等值項目的增加(減少)	172,873	(397,860)
於期初時的現金及現金等值項目	124,064	725,265
於期末時的現金及現金等值項目	296,937	327,405
期末時現金及現金等值項目的分析如下：		
銀行結餘及現金	296,937	664,548
減：三個月以上的銀行定期存款	—	(337,143)
	296,937	327,405

簡明財務報表附註

截至二零零五年六月三十日止六個月

1. 會計政策及編製基準

本集團之未經審計簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(亦包括香港計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製。本賬目乃根據歷史成本慣例編製。於編製未經審計簡明綜合財務報表時採用的主要會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度的綜合全年財務報表所採納者貫徹一致,惟下文所述者則除外。於二零零五年一月一日開始的期間,本集團首次採納多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則,本文統稱該等準則為新香港財務報告準則。新香港財務報告準則一般於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效。

新香港財務報告準則對未經審計簡明綜合財務報表的主要影響如下:

在以前年度,本集團的長期投資是按其歷史成本列賬的,採納香港會計準則第39號「財務工具:確認及計算」後,他們被歸於可供出售的金融資產,當存在活躍市場時,可供出售的金融資產的投資按公允價值列賬,相關未實現收益或虧損記入權益。無活躍市場的市場報價的可供出售的金融資產,且其公允價值不能按評估方法可靠計量的,按扣除減值準備後的成本列賬。採納香港會計準則第39號對賬項並沒有重大影響。

本集團於採納香港財務報告準則第3號「業務合併」及香港會計準則第36號「資產減值」後,由二零零五年一月一日起不再進行商譽攤銷,改為每年在現金產生單位層面檢定是否出現減值情況,除非年內發生導致需要較頻密地檢定商譽的事件。香港財務報告準則第3號的過渡條文規定本集團抵銷累計攤銷人民幣34,786,000元的賬面值,而商譽亦相應減少。這項會計政策變更導致本集團本期間不需要計提商譽攤銷。如集團繼續攤銷商譽,則截至二零零五年六月三十日止期內商譽攤銷會約為人民幣16,105,000元。香港財務報告準則第3號是按未來適用法應用的,因此,二零零四年的比較數字並沒有重列。

編製符合新香港財務報告準則的未經審計簡明綜合財務報表需要運用若干重要的會計估計,亦同時需要管理層在採用本集團的會計政策過程中作出判斷。在未經審計簡明綜合財務報表中涉及高度判斷或複雜程度的範疇,或有重要假設及估計的範疇包括呆壞賬撥備、稅項撥備、資產減值撥備及按公平值列賬並在損益賬處理的財務資產公平值。

2. 持續經營基準的採納

本集團本期間錄得淨虧損人民幣21,148,000元及於二零零五年六月三十日有已過期的銀行借款人民幣24,426,000元。儘管如此，該等財務報表是假設本集團將繼續按持續經營基準而編製。董事認為，本集團在來年仍具備足夠流動資金繼續其業務，並考慮到本集團目前與其往來銀行進行磋商，以延遲及重新安排若干銀行貸款及借貸的還款期，而該等貸款及借貸於資產負債表結算日已逾期未付或於來年到期償付。本集團同時正與其中數間往來銀行就申請額外信貸融資進行磋商。董事會預期本集團將能夠維持現有信貸安排及從其往來銀行取得額外信貸融資。

董事會相信，上述融資計劃及營運措施將會成功，而其主要往來銀行將繼續支持本集團。經考慮本集團的現金流量預測(有關預測乃主要假設該等措施將會成功推行)，董事會認為，有鑑於至今所採取的措施，加上其他實行中的措施的預期成果，本集團將有足夠現金資源滿足其未來營運資金及其他融資需要。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

倘若本集團未能產生充裕的現金流量及／或獲得其往來銀行的支持，本集團或未能按持續基準經營業務；因而本集團須在財務報表作出調整，重列其資產至可收回價值，為任何進一步負債作出撥備以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。

3. 營業額及分部資料

為便於管理，本集團劃分為三大經營部門。本集團的主要分部資料報告均以上述部門為基礎。

主要業務如下：

- 房產開發 — 房產開發、銷售、物業出租及管理
- 教育項目 — 出租校舍、設備及投資和管理教育項目
- 墓園開發 — 作為擺放骨灰的墓穴及龕穴開發業務及租賃。

本集團在過去兩期間不同業務分部之間沒有重大銷售或其他交易。

截至二零零五年六月三十日止六個月(未經審計)

	房產開發 人民幣千元	教育項目 人民幣千元	墓園開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	合併 人民幣千元
營業額	<u>4,898</u>	<u>8,391</u>	<u>530</u>	<u>3,263</u>	<u>17,082</u>
分部業績	<u>(675)</u>	<u>5,106</u>	<u>(2,893)</u>	<u>(576)</u>	<u>962</u>
利息收入					173
未分配企業費用					<u>(8,543)</u>
經營虧損					(7,408)
財務成本					<u>(14,132)</u>
除稅前虧損					(21,540)
稅項					<u>392</u>
除稅後虧損					<u>(21,148)</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月(未經審計)

	房產開發 人民幣千元	教育項目 人民幣千元	墓園開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	合併 人民幣千元
營業額	<u>13,381</u>	<u>3,750</u>	<u>—</u>	<u>1,095</u>	<u>18,226</u>
分部業績	<u>(2,771)</u>	<u>(7,021)</u>	<u>—</u>	<u>(1,891)</u>	<u>(11,683)</u>
利息收入					5,067
未分配企業費用					<u>(32,157)</u>
經營虧損					(38,773)
財務成本					<u>(22,573)</u>
除稅前虧損					(61,346)
稅項					<u>392</u>
除稅後虧損					<u>(60,954)</u>

4. 經營虧損

	截至六月三十日止六個月	
	(未經審計) 二零零五年 人民幣千元	(未經審計) 二零零四年 人民幣千元
經營虧損已扣除／(加入)：		
商譽攤銷	—	1,631
固定資產折舊	6,919	5,650
未合併附屬公司成本攤銷	—	14,250
銀行利息收入	(173)	(5,067)

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	(未經審計) 二零零五年 人民幣千元	(未經審計) 二零零四年 人民幣千元
稅項包括		
本公司及附屬公司		
— 中國企業所得稅	—	—
— 遞延稅項	(392)	(392)
	(392)	(392)

* 「中國」是指中華人民共和國

本集團沒有於香港產生或源於香港的收入，因此沒有對香港利得稅進行任何計提。

本集團適用的中國企業所得稅稅率為15%-33%。本集團本報告期沒有取得任何應課稅溢利，因此沒有計提中國企業所得稅。

6. 股息

董事會決議本報告期不派發任何股息。

7. 每股虧損

每股虧損是根據本報告期本公司股東應佔虧損人民幣19,778,000元(截至二零零四年六月三十日止六個月：人民幣60,407,000元)，以及本報告期已發行的1,020,400,000股(二零零四年：1,020,400,000股)股份計算的。

由於本公司在兩期間內沒有構成攤薄的潛在股份，所以並沒有披露經攤薄的每股虧損。

8. 新添置的物業、廠房及設備

本報告期內，本集團共添置物業、廠房及設備約人民幣1,994,000元，其中包括資本化利息人民幣974,000元。

本報告期內，本集團出售物業、廠房及設備的賬面淨值為人民幣435,000元，其產生出售物業、廠房及設備利潤約人民幣108,000元。

9. 應收賬款

於資產負債表日，應收賬款主要是本集團開發的地產開發項目的購買方應付的金額，出租校舍及設備應收金額及收購附屬公司時轉入的應收賬款。本集團對地產發展項目購買方一般允許的信用期為30天(二零零四年：30天)。

本集團的應收賬款於資產負債表結算日的賬齡分析情況如下：

	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
0-30天	5,923	3,651
31-60天	667	—
61-365天	3,848	7,194
1-2年	7,796	836
2年以上	1,411	1,407
	19,645	13,088
呆壞賬撥備	(500)	(623)
應收賬款淨額	19,145	12,465

10. 其他應收款

其他應收款是沒有抵押，不計算利息和沒有固定還款期的。

截至本財務報表獲通過之日，本集團已與部份債務人簽訂還款計劃書，承諾將於2005年底前清還的款項約共人民幣51,800,000元。

11. 應付賬款

本集團的應付賬款於資產負債表結算日的賬齡分析情況如下：

	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
0-90天	1	7,908
91-180天	3,088	1,020
180-365天	5,767	1,338
1-2年	1,985	4,099
2年以上	544	407
	11,385	14,772

12. 遞延收入

墓園的所在地是一塊以中期租約持有的土地，年期到二零四八年五月十日。本集團把在該土地上開發作為擺放骨灰的墓穴及龕穴的使用權出租，租賃年期與該土地的年限相同。租賃收入是當與承租方簽署具法律效力的合約時全部收取並按有關租賃年期以直線法確認收入，未被確認為收入的部份在資產負債表中以遞延收入列示。

13. 銀行借款

本報告期內，本集團新增銀行借款為人民幣69,000,000元，已償還銀行借款為人民幣397,932,000元。這些銀行借款是按市場利率及需於1年內償還，其中已過期的金額為人民幣24,426,000元(附註19b)。這些銀行借款用作本集團的營運資金。

本報告期本集團從借貸得來並用於開發教育物業的資金的資本化利息為人民幣974,000元，資本化比率為年率5.841%-6.138%。

14. 遞延稅項

	業務合併的 公允值調整 人民幣千元
於二零零四年一月一日	63,656
計入收益表	<u>(392)</u>
於二零零四年六月三十日	63,264
計入收益表	<u>(393)</u>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	62,871
計入本報告期的收益表	<u>(392)</u>
於二零零五年六月三十日	<u>62,479</u>

15. 股本

	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
註冊、發行和已繳足：		
600,000,000股國有股，每股人民幣1元	600,000	600,000
420,400,000股H股，每股人民幣1元	420,400	420,400
	<u>1,020,400</u>	<u>1,020,400</u>

本公司的股本在本期及去年同期均沒有變動。

16. 資本承擔

於資產負債表結算日，本集團已簽約但未在財務報表中撥備的資本承擔如下：

	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
固定資產購買／建造成本	53,846	53,846
購買一幅土地	46,800	46,800
	<u>100,646</u>	<u>100,646</u>

此外，本集團於二零零三年通過拍賣方式以人民幣366,000,000元投得一幅土地的使用權。本集團已繳付人民幣100,000,000元。本集團在二零零四年已簽訂協議將賬面值分別為人民幣620,000元和人民幣100,000,000元的兩家附屬公司的全部權益和上述擬作房產開發的土地的預付款以總代價人民幣135,214,000元轉讓予非關連方。

17. 關連方交易

關連方包括本集團的下屬附屬公司、本集團控股公司及其附屬公司、其他由中國政府直接或間接控制的國有企業及其附屬公司、其他本公司有能力對其財務和經營決策實施控制或施加重大影響之公司，以及受本公司、本集團或其控股公司的關鍵管理人員及家屬控制並影響之實體及公司。

本集團的關連方如下：

企業名稱	與本公司的聯繫
瀋陽公用集團有限公司(「公用公司」)	本公司的控股公司
北京北大高科技產業投資有限公司(「北大高科」)	公用公司的股東

企業名稱	與本公司的聯繫
濰坊北大青島華光科技股份有限公司(「青島華光」)	北大高科的控股公司
北京北大青島有限責任公司(「北大青島」)	青島華光的股東
北京天橋北大青島科技股份有限公司(「北京天橋」)	青島華光的股東
北京北大教育投資有限公司(「北大教授」)	北大青島的附屬公司
珠海北大附屬實驗學校(「珠海學校」)	北大教授的下屬單位
瀋陽瀋海熱電有限公司(「瀋海熱電」)	本公司的前合營公司
遼寧華錦化工集團有限公司(「華錦公司」)	其他國有企業
北京北大資源集團有限公司(「北大資源」)	其他國有企業

除了在未審計簡明合併財務報表中披露的關連方之外，下面總結了本集團與關連方間重大的關連方交易及由此產生的結餘：

a. 本集團的擔保借款的詳情如下：

	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
公用公司	—	50,000
公用公司及其他人士	20,300	20,300
北大青島	40,000	140,000
北大青島及華錦公司	—	175,000
北大資源	50,000	—
	110,300	385,300

b. 本期間本集團收取珠海學校校舍及設備租金共人民幣7,500,000元(二零零四年：人民幣5,000,000元)。根據租賃協定對珠海學校出租校舍及設備收取租金收入，此項租賃為20年期不可撤銷的協議。截至二零零六年八月止首三年的租金為固定租金，其後的租金待雙方另行商定。

c. 於資產負債表日，關連方款項結餘如下：

企業名稱	二零零五年 六月三十日 人民幣千元	二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收前合營公司款項		
瀋海熱電	60,000	60,000
其他應付款及應計費用		
北大青島	15,261	3,920
公用公司	1,911	1,911
北京天橋	140	4,404
應收賬款		
珠海學校	6,700	774

18. 或有負債

- a. 根據於二零零三年十二月三十一日簽訂關於收購深圳市景梅實業發展有限公司(「景梅實業」)及深圳市西麗報恩福地基園有限公司(「西麗基園」)(以下合稱:「基園公司」)股權的協議,所有與經營基園業務無關的債權和債務將從基園公司中被撥離而由基園公司的前股東(「基園前股東」)承擔。在二零零四年,本公司與基園前股東簽訂協定將在基園公司賬中總數約為人民幣24,771,000元的其他應付款和約為人民幣8,785,000元的其他應收款與基園前股東欠基園公司的款項約人民幣14,886,000元抵銷及將抵銷後應付基園前股東的淨額結餘人民幣1,100,000元豁免。

由於本集團仍未能取得有關債權人同意上述安排的書面確認書,因此本集團仍為上述債務的首要債務人。但董事會認為由於上述債務已由基園前股東承擔,因此相信有關債務將不會對本集團的經營成果及現金流量產生重大的負面影響。

- b. 景梅實業在未被本集團收購前涉及一宗關於建造合約的糾紛,法院於二零零二年判令景梅實業和另一人仕須共同承擔賠償人民幣16,054,000元。景梅實業和該人仕已就此判決上訴高院。目前,這案件仍在審理中。董事會認為不需要就這案件計提任何撥備,因為如上段所述這案件的結果及相關的費用均將由基園前股東承擔。

19. 資產扣押／訴訟

- a. 於二零零四年十二月六日,本公司接獲由深圳發展銀行大連分行發出日期為二零零四年十一月十五日的傳訊令狀,該傳訊令狀乃有關本公司與該銀行於二零零四年一月十二日訂立的貸款協議,金額為人民幣200,000,000元連同利息及費用的索償。

根據貸款協定的條款,本公司須分期償還貸款人民幣200,000,000元,由於本公司於到期日二零零四年十一月十二日前未能全額償還第一筆分期款項人民幣50,000,000元,故全數貸款本金金額即時到期。

於二零零四年十二月六日,本公司接獲中國遼寧省高級人民法院(「遼寧法院」)日期二零零四年十一月十六日有關索償的民事裁定書,索償乃涉及暫時扣押、扣留及凍結本公司及其擔保人(即北大高科及華錦公司)的資產。本公司當時被凍結的現金金額為人民幣180,000,000元。

根據二零零五年一月二十四日由遼寧法院發出的調解書，該銀行已同意撤銷有關法律行動，而本公司則須分五期清還本金及利息；於二零零五年一月二十八日，本公司被凍結的銀行現金獲解凍。

由於本公司沒有完全按還款時間表償還貸款，於二零零五年四月二十八日，該銀行劃扣了華錦公司人民幣155,000,000元，自此，該銀行已從本公司及其貸款擔保人處全部收回尚未償還之貸款本金及利息。本公司目前正與遼寧法院聯絡以期獲得終結是項訴訟。

董事會從北大青鳥獲悉在和解前，北大青鳥已向華錦公司保證如果華錦公司履行其貸款擔保人之責任，北大青鳥將對華錦進行反擔保。由於華錦公司對該貸款提供了擔保及其資產因此而被劃扣，於二零零五年五月十七日，華錦公司扣押北大青鳥擁有的青鳥華光和北京天橋的股份（總價值約人民幣142,000,000元）。

於二零零五年六月十四日，華錦公司又扣押了本公司附屬公司—瀋陽江旺金融大廈管理有限公司擁有的供出售物業的部份單位（價值約為人民幣24,000,000元），以及本公司另一附屬公司—北京地業房產開發有限公司擁有的銀行存款約人民幣200,000元。上述事項對本集團正常經營構成不利影響。目前，本公司及北大青鳥正與華錦公司就上述事項及償還進行談判，但仍未達成最終協定。

- b. 就本集團公司西麗墓園逾期未償還深圳發展銀行深圳長城支行的銀行貸款人民幣25,000,000元，債權銀行於二零零四年十月十八日向廣東省深圳市中級人民法院（「深圳法院」）提出索償訴訟及要求對本集團的資產作訴前保全措施。於二零零四年十月二十五日，深圳法院裁定查封作為擔保方本集團的另一公司景梅實業名下的土地（該土地的擁有權實為西麗墓園所有，但以景梅實業的名義作土地使用證登記）。於二零零五年四月十一日，深圳法院發出傳訊令狀要求景梅實業就上述索償訴訟出庭應訊。於二零零五年六月三十日，該貸款尚未償還的金額為人民幣24,426,000元。目前，這項訴訟尚未審結。

承董事會命

徐二會

董事長

中國瀋陽二零零五年八月二十五日