



瀋陽公用發展股份有限公司
Shenyang Public Utility Holdings Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：747)

截至二零零五年十二月三十一日止之
年度業績公佈

財務摘要

- 本公司於一九九九年十二月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，所籌集的款項淨額約為7億港元。
- 本集團期間收入按年增加約158.33%至人民幣91,221千元。房產業務處於萎縮狀態，教育業務平穩發展，墓位租賃業務處於增長狀態。
- 本公司權益持有人應佔虧損為約人民幣1,229,130千元，增長約522.16%。
- 董事會建議不派付截至二零零五年十二月三十一日止年度之股息。

瀋陽公用發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司截至二零零五年十二月三十一日止經審核年度業績連同二零零四年相關期間的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元 (重新表述)
營業額	5	91,221	35,312
銀行利息收入		245	5,160
銷售物業成本		(119,995)	(13,029)
銷售物業稅項		(4,265)	(1,617)
員工成本		(12,442)	(15,563)
折舊和攤銷		(27,817)	(49,930)
持有作銷售的物業減值損失		(26,675)	(58,913)
投資物業減值損失		(53,293)	—
物業和設備減值損失		(114,429)	—
商譽減值損失		(609,372)	—
出售物業和設備的虧損		(100,001)	(1,459)
應收一名前顧客款項壞賬撥備		(96,656)	—
呆壞賬撥備		(136,398)	(3,636)
其他經營開支		(35,730)	(76,993)
應佔一間合營公司業績		—	17,487
出售一間合營公司溢利		—	2,821
財務費用	7	(42,995)	(40,471)
除稅前虧損	8	(1,288,602)	(200,831)
稅項	9	39,090	785
本年度虧損		<u>(1,249,512)</u>	<u>(200,046)</u>
其中：			
本公司股東應佔虧損		(1,229,130)	(197,559)
少數股東權益		<u>(20,382)</u>	<u>(2,487)</u>
		<u>(1,249,512)</u>	<u>(200,046)</u>
每股虧損	11		
—基本		<u>人民幣1.20元</u>	<u>人民幣0.19元</u>
—攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元 (重新表述)
非流動資產			
物業和設備		160,863	380,774
投資物業		390,930	456,154
土地使用權預付租賃款		91,880	94,444
商譽		—	609,372
可供出售的財務資產		20,000	—
投資證券		—	20,000
		<u>663,673</u>	<u>1,560,744</u>
流動資產			
持有作銷售的物業		266,768	321,863
存貨		361	2,099
應收賬款	12	674	12,465
應收一名前顧客款項		—	97,056
應收控股公司款項		268,194	—
土地使用權預付租賃款		2,564	2,564
預付費用		102,561	108,250
其他應收款		188,937	611,894
應收所得稅		2,059	2,044
其他流動資產		5,720	620
已抵押銀行存款		71,598	180,399
銀行結餘及現金		9,053	124,064
		<u>918,489</u>	<u>1,463,318</u>
流動負債			
應付賬款	13	58,744	14,772
應付票據		—	31,000
應付投資款		39,512	39,512
其他應付款及應計費用		350,502	143,756
預收款項		232,048	285,850
遞延收入		33,895	15,401
潛在負債撥備		21,890	2,230
銀行借款—一年內到期		338,290	537,858
		<u>1,074,881</u>	<u>1,070,379</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(156,392)</u>	<u>392,939</u>
		<u>507,281</u>	<u>1,953,683</u>

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元 (重新表述)
附註		
資本及儲備		
股本	1,020,400	1,020,400
儲備	(589,937)	639,193
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	430,463	1,659,593
少數股東權益	39,837	60,219
	<hr/>	<hr/>
總權益	470,300	1,719,812
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	13,200	171,000
遞延稅項	23,781	62,871
	<hr/>	<hr/>
	36,981	233,871
	<hr/>	<hr/>
	507,281	1,953,683
	<hr/>	<hr/>

綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益							少數股東 權益	權益總計
	股本	股本溢價	法定盈餘 公積金	法定 公益金	保留溢利 (虧損)	合計			
	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， 如原先呈列	1,020,400	323,258	69,054	34,528	410,340	1,857,580	—	1,857,580	
會計政策變動影響(附註3)	—	—	—	—	(428)	(428)	110,709	110,281	
於二零零四年一月一日， 重新表述	1,020,400	323,258	69,054	34,528	409,912	1,857,152	110,709	1,967,861	
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	353	353	
少數股東投入資本	—	—	—	—	—	—	2,000	2,000	
註銷/終止合併附屬公司	—	—	—	—	—	—	(50,356)	(50,356)	
本年度虧損，重新表述	—	—	—	—	(197,559)	(197,559)	(2,487)	(200,046)	
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日， 重新表述	1,020,400	323,258	69,054	34,528	212,353	1,659,593	60,219	1,719,812	
本年度虧損	—	—	—	—	(1,229,130)	(1,229,130)	(20,382)	(1,249,512)	
於二零零五年十二月三十一日	<u>1,020,400</u>	<u>323,258</u>	<u>69,054</u>	<u>34,528</u>	<u>(1,016,777)</u>	<u>430,463</u>	<u>39,837</u>	<u>470,300</u>	

附註

1. 一般資料

瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)是一家在中華人民共和國(「中國」)成立的股份有限公司。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點於本年報「公司資料」一節中披露。

本公司是一家投資控股公司，本公司的最終控股公司為瀋陽公用集團有限公司(「公用集團」)，公用集團是一家在中國成立的有限責任公司。

本綜合財務報表以人民幣列示，人民幣是本公司及本公司所有附屬公司的功能貨幣。

本公司及本公司的附屬公司統稱為本集團。

本集團目前主要從事房產開發、銷售及租賃、投資教育項目並為該項目提供管理服務和墓園開發業務。

本公司的H股於香港聯合交易所有限公司上市。應本公司要求，本公司的股份於二零零四年十二月十五日起暫停在香港聯合交易所有限公司買賣，直至另行通知為止。

2. 持續經營基準的採納

本集團本年度錄得本公司股東應佔虧損人民幣1,229,130,000元及於二零零五年十二月三十一日有已過期但未償還的銀行借款人民幣29,000,000元。此外，部份債權人已入稟法院要求本集團清還欠款。

本公司管理層已採取以下措施：

- (i) 與債權人就債項進行重組，截至本綜合財務報表獲通過日，本集團已與債權人就重組欠款達成協議，法院訴訟亦已解除；因此，本綜合財務報表是假設本集團將繼續按持續經營基準而編制；
- (ii) 本公司管理層正考慮透過各種融資活動和股本重組，包括(但不限於)私人配股以鞏固本公司的資本基礎和提供即時現金；
- (iii) 本公司管理層繼續採取行動在各行政及其他營運開支方面加強控制成本，並積極物色新投資及業務機會，求取得有利可圖且帶來正現金流的業務。

本公司管理層相信，基於至今已採取的措施和其他仍在進行的措施的預期結果，本集團將具備充足的營運資金，以於可見未來應付其營運及維持按持續經營基準存在。因此，儘管本年度本集團錄得巨額虧損和於二零零五年十二月三十一日有到期但未償還的債務，本公司管理層認為以持續經營基準編制本綜合財務報表為合適的做法。

3. 採用香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，本集團首次採用多項由香港會計師公會新頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(在下文統稱為「新香港財務報告準則」)，該等準則適用於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間。採用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表以及綜合權益變動表的呈列方法有所改變，特別是少數股東權益的呈列方法有所改變，有關呈報方式變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致對本集團以下範疇的會計政策有改變，影響目前及過往會計期間業績編制及呈報方式。

業務合併

於本年度，本集團應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併。

商譽

於過往年度，因收購所產生的商譽被撥充為資產及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號的有關過渡條文。於二零零五年一月一日，本集團以商譽成本撇銷有關於二零零五年一月一日的累計攤銷人民幣34,786,000元(見附註19)。本集團自二零零五年一月一日起不再攤銷商譽，有關商譽將最少每年進行減值測試。於二零零五年一月一日後收購所產生的商譽經初步確認後按成本減累積減值虧損(如有的話)計量。由於是項會計政策變動，本年度並無扣除任何商譽攤銷。於二零零四年的比較數字並無重列(財務影響見附註3)。

財務工具

於本年度，本集團應用香港會計準則第32號「財務工具－披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始的年度期間生效的香港會計準則第39號，一般不容許按追溯基準確認、終止確認或計量財務資產及負債。應用香港會計準則第32號對本集團於本期及過往會計期間的財務工具呈列方式並無重大影響。採納香港會計準則第39號產生的主要影響概述如下：

財務資產及財務負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號範圍內財務資產及財務負債的分類及計量方式應用香港會計準則第39號相關過渡條文。

於二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號的基準處理方法進行債務證券及股本證券的分類和計量。根據會計實務準則第24號，投資債務證券或股本證券會適當地分類為「投資證券」、「其他投資」或「持有至到期的投資」。「投資證券」按成本減減值損失(如有)列賬，「其他投資」則以公允價值，未兌現收益或虧損計入收益表。「持有至到期的投資」按攤銷成本扣除減值虧損(如有)列賬。自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，財務資產分類為「按公允價值計入收益表的財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期財務資產」。「按公允價值計入收益表的財務資產」及「可供出售財務資產」以公允價值列賬，而公允價值的變動分別於收益表及權益中確認。並無在活躍市場報價且公允價值未能可靠計量的可供出售股本投資及與無報價股本工具掛鉤且須以交付該等無報價股本工具結算的衍生工具，於初步確認後，按成本扣除減值列賬。「貸款及應收款項」及「持有至到期財務資產」於初步確認後以實際利息法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，本集團根據香港會計準則第39號的過渡性條文分類和計量其債務。本集團已於二零零五年一月一日重分類投資證券人民幣20,000,000元為可供出售的財務資產。

債務證券與股本證券以外的財務資產及財務負債

自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號的規定分類及計量債務證券及股本證券以外的財務資產及財務負債(早前不屬於會計實務準則第24號範圍)。如上文所述，香港會計準則第39號範圍內財務資產分類為「按公允價值計入收益表的財務資產」、「可供出售的財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期的財務資產」。財務負債一般分類為「按公允價值計入損益表的財務負債」或「其他財務負債」。按公允價值計入收益表的財務負債按公允價值計量，公允價值的變動會於收益表中直接確認。「其他財務負債」於初步確認後，以實際利息法按攤銷成本列值。本集團已應用香港會計準則第39號的相關過渡性條文。是項變動對本年度業績的編制及呈報方式並無重大影響。

業主自用土地租賃權益

在過往年度，業主自用租賃土地及樓宇計入其他物業及設備，以成本模式計量。於本年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃的土地及樓宇部分會獨立計量，除非租賃款項不能於土地及樓宇部分可靠分配，則整份租賃一般視為融資租賃。倘能於土地及樓宇部分間可靠分配租賃款項，則土地的租賃權益重新分類為經營租賃項下預付租賃款項，按成本列賬並於租賃期間按直線法攤銷。是項會計政策變動已追溯應用。

投資物業

於本年度，本集團首次採納香港會計準則第40號「投資物業」。本集團已選擇按成本模式就其投資物業入賬。於過往年度，本集團用作出租用途的物業被歸類為土地及建築物並按成本減累計折舊和減值損失在物業和設備項目下列示。是項會計政策變動已追溯應用。

上述會計政策變動對本年度及過往年度業績的影響如下：

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
商譽不作攤銷	(32,209)	—
土地使用權攤銷	<u>2,564</u>	<u>2,564</u>
本年度虧損(減少)增加	<u>(29,645)</u>	<u>2,564</u>

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日應用新香港財務報告準則的累計影響概述如下：

資產負債表項目	於二零零四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (如原先呈列)			於二零零四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (重新表述)			未來適用 的調整 人民幣千元 香港會計 準則第39號	於 二零零五年 一月一日 人民幣千元 (重新表述)
	人民幣千元 香港會計 準則第1號	追溯調整 人民幣千元 香港會計 準則第17號	人民幣千元 香港會計 準則第40號	人民幣千元 香港會計 準則第40號	人民幣千元 香港會計 準則第40號	人民幣千元 香港會計 準則第40號		
物業和設備	936,928	—	(100,000)	(456,154)	380,774	—	380,774	
投資物業	—	—	—	456,154	456,154	—	456,154	
土地使用權的預付租賃款項	—	—	97,008	—	97,008	—	97,008	
可供出售的財務資產	—	—	—	—	—	20,000	20,000	
投資證券	20,000	—	—	—	20,000	(20,000)	—	
對資產的總體影響	956,928	—	(2,992)	—	953,936	—	953,936	
保留溢利	215,345	—	(2,992)	—	212,353	—	212,353	
少數股東權益	—	60,219	—	—	60,219	—	60,219	
對權益的總體影響	215,345	60,219	(2,992)	—	272,572	—	272,572	
少數股東權益	60,219	(60,219)	—	—	—	—	—	

於二零零四年一月一日應用新香港財務報告準則對本集團權益的財務影響概述如下：

	如原先呈列 人民幣千元	追溯調整		重新表述 人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元 香港會計 準則第1號	人民幣千元 香港會計 準則第17號	人民幣千元
保留溢利	410,340	—	(428)	409,912
少數股東權益	—	110,709	—	110,709
對權益的總體影響	410,340	110,709	(428)	520,621
少數股東權益	110,709	(110,709)	—	—

本集團並無提早應用下列已頒佈但於本年度未生效的新準則或詮釋。本公司董事預期，應用此等新準則或詮釋將不會對本集團財務報表造成影響或任何重大影響：

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 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19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	境外業務投資淨額 ³
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 ⁴
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽金融工具及清盤所產生之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易的現金流量對沖會計處理法 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	公允價值的選擇 ³
香港會計準則第39號及	財務擔保合約 ³
香港財務報告準則第4號(修訂本)	
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付—歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ⁴
香港財務報告準則第6號	礦物資源的勘探及評估 ³
香港財務報告準則第7號	金融工具—披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益的權利 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第6號	參與特定市場所產生的負債—廢料、電力及電子設備 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中的財務報告採用重列方法 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號	重新評估嵌入衍生工具 ⁸
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第10號	中期報告申報及減值 ⁹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ¹⁰
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號	服務經營權安排 ¹¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ¹²
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—界定利益資產之限制、最低資金需要及其相互關係 ¹¹

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始的年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效。

³ 於二零零六年一月一日或其後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零九年七月一日或其後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零五年十二月一日或其後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零零六年三月一日或其後開始的年度期間生效。

⁷ 於二零零六年五月一日或其後開始的年度期間生效。

⁸ 於二零零六年六月一日或其後開始的年度期間生效。

⁹ 於二零零六年十一月一日或其後開始的年度期間生效。

¹⁰ 於二零零七年三月一日或其後開始的年度期間生效。

¹¹ 於二零零八年一月一日或其後開始的年度期間生效。

¹² 於二零零八年七月一日或其後開始的年度期間生效。

4. 主要會計政策

除部份財務工具以其公允價值計量外，綜合財務報表是根據歷史成本慣例編制。

綜合財務報表是按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編制。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

採納的主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。所有本集團內公司間的交易、結餘、收入和開支均已於編制綜合報表時抵銷。

於本年內購入及出售的附屬公司業績分別由收購生效日起或截至出售生效日止計入綜合收益表內(如適用的話)。

如需要，本集團將會就附屬公司的財務報表作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所用者貫徹一致。

少數股東於合併範圍內的附屬公司所佔的資產淨值與本集團於其中的權益分開呈列。少數股東在資產淨值的權益包括該等權益於原業務合併日期的數額及少數股東應佔從該合併日期以來的權益變動。歸屬於少數股東權益的虧損，若超過在附屬公司的權益份額，除非該等少數股東有義務或能增加投資以彌補有關損失，否則有關超出的虧損額會由本集團承擔。

業務合併

收購附屬公司採用購買法列賬。收購成本按本集團就換取被收購方控制權之代價所交出資產、所產生或承擔負債及所發行股本工具於交換日期之公平值總額，另加業務合併應佔之任何直接成本計量。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，符合確認條件之被收購方可辨認資產、負債及或然負債於收購日期按彼等之公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」分類為持作銷售之非流動資產(或出售組合)，按公平值減銷售成本確認及計量。

收購產生之商譽確認為一項資產，並按成本初步計量，即業務合併之成本超過本集團於所確認之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益之部份。若於重估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超過業務合併之成本，則超過部份即時於綜合收益賬中確認。

少數股東於被收購方之權益初步按少數股東於所確認資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計量。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報溢利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣減的收入或支出項目，並且不包括從不課稅或扣減的項目。本集團的即期稅項負債是按資產負債表結算日已實行或大致上已實行稅率計算。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與用於計量應課稅溢利的相應稅基兩者的差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產的確認則限於應課稅溢利有可能全數用以抵銷可扣減暫時性差異予以確認。若暫時性差異因商譽或因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易(業務合併除外)而開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按因於附屬公司的投資而引致的應課稅暫時差異而確認，但若本集團可控制暫時差異的逆轉，以及暫時差異可能不會於可見將來逆轉則除外。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間的適用稅率計算。遞延稅項會於收益報表中計入或扣除，惟若其有關直接於股本權益中計入或扣除的事項，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。

5. 營業額

營業額指本年度房產開發、銷售、出租及管理所收到的和應收的金額減銷售退回和折扣、教育及墓園開發項目收入，分析如下：

	二 零 零 五 年 人 民 幣 千 元	二 零 零 四 年 人 民 幣 千 元
房產開發、銷售、物業出租及管理	77,040	21,128
教育項目	6,472	10,658
墓園開發(附註)	926	494
其他	6,783	3,032
	<u>91,221</u>	<u>35,312</u>

附註：本集團的附屬公司深圳市西麗報恩福地墓園有限公司(「西麗墓園」)在中國廣東省深圳市經營墓園開發業務，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止。西麗墓園把在該土地上開發作為擺放骨灰的墓穴及龕穴及其出租使用權，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綜合資產負債表中以遞延收入列示。

6. 分部資料

業務分部

為便於管理，本集團劃分為三個(二零零四年：三個)經營部門：房產開發、教育項目和墓園開發。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、物業出租及管理業務。
- 教育項目 — 校舍及設備出租、教育項目投資及管理。
- 墓園開發 — 作為擺放骨灰的墓穴及龕穴開發業務及租賃。

本集團在過去兩年不同業務分部之間沒有重大銷售或其他交易。

以下是各業務分部的資料：

(a) 截至二零零五年十二月三十一日止年度／於二零零五年十二月三十一日：

	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	其他業務 人民幣千元	總額 人民幣千元
綜合收益表					
營業額	<u>77,040</u>	<u>6,472</u>	<u>926</u>	<u>6,783</u>	<u>91,221</u>
分部業績	<u>(301,109)</u>	<u>(307,451)</u>	<u>(35,047)</u>	<u>(5,190)</u>	<u>(648,797)</u>
利息收入					245
未分配企業費用					(597,055)
財務成本					<u>(42,995)</u>
除稅前虧損					(1,288,602)
稅項					<u>39,090</u>
本年度虧損					<u>(1,249,512)</u>
綜合資產負債表					
分部資產	586,538	423,703	82,912	3,349	1,096,502
應收控股公司款項					268,194
未分配企業資產					<u>217,466</u>
總資產值					<u>1,582,162</u>
分部負債	223,785	96,403	75,416	2,630	398,234
未分配企業負債					<u>713,628</u>
總負債值					<u>1,111,862</u>

(a) 截至二零零五年十二月三十一日止年度／於二零零五年十二月三十一日：

	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	其他業務 人民幣千元	總額 人民幣千元
其他資料					
購置物業和設備及 投資物業					
—分部	48	8,924	630	—	9,602
—企業					—
折舊和攤銷					
—分部	2,247	19,873	3,149	11	25,280
—企業					2,537
出售物業和設備及 投資物業的(盈利)虧損					
—分部	(107)	100,074	—	—	99,967
—企業					34
減值損失					
—分部	—	—	114,429	—	114,429
—企業					—
呆壞賬撥備					
—分部	110,968	12,888	124	13,556	137,536
—企業					95,518
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(b) 截至二零零四年十二月三十一日止年度／於二零零四年十二月三十一日：

	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	其他業務 人民幣千元	總額 人民幣千元
綜合收益表					
營業額	<u>21,128</u>	<u>10,658</u>	<u>494</u>	<u>3,032</u>	<u>35,312</u>
分部業績	<u>(76,040)</u>	<u>(14,148)</u>	<u>(38,546)</u>	<u>(4,061)</u>	<u>(132,795)</u>
利息收入					5,160
未分配企業費用					(53,033)
財務成本					(40,471)
分佔一間合營公司業績					17,487
出售一間合營公司溢利					<u>2,821</u>
除稅前虧損					(200,831)
稅項					<u>785</u>
本年度虧損					<u>(200,046)</u>
綜合資產負債表					
分部資產	831,652	1,036,505	626,883	21,289	2,516,329
未分配企業資產					<u>507,733</u>
資產合計					<u>3,024,062</u>
分部負債	268,129	267,636	51,285	9,927	596,977
未分配企業負債					<u>707,273</u>
負債合計					<u>1,304,250</u>

(b) 截至二零零四年十二月三十一日止年度／於二零零四年十二月三十一日：

	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	其他業務 人民幣千元	總額 人民幣千元
其他資料					
購置物業和設備及 投資物業					
—分部	75,971	261,895	7,790	42	345,698
—企業					551
折舊和攤銷					
—分部	2,859	14,471	30,371	425	48,126
—企業					1,804
出售物業和設備及 投資物業的虧損					
—分部	98	48	—	1,094	1,240
—企業					219
減值損失					
—分部	58,913	—	—	—	58,913
—企業					—
呆壞賬撥備(撥回)					
—分部	372	8	127	(114)	393
—企業					3,243

截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，本集團的所有業務均在中國進行，本集團的所有營業額及經營業績均於中國所獲得。另外，本集團的所有資產均位於中國，因此沒有呈列區域分部資料。

7. 財務費用

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	44,520	44,032
減：在建工程的資本化利息	(1,525)	(3,561)
	42,995	40,471

在本年，從借貸得來並用於開發教育物業的資金的資本化比率為年率6.138% (二零零四年：5.31%)。

8. 除稅前虧損

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
除稅前虧損已扣除：		
董事及監事的酬金	1,225	1,899
員工薪金、津貼和獎金	9,257	11,573
退休金及其他供款	1,960	2,091
	<u>12,442</u>	<u>15,563</u>
存貨成本已確認為開支	5,899	2,835
核數師酬金	1,260	900
物業和設備折舊	13,322	7,008
投資物業折舊	11,931	8,149
土地使用權預付租賃款攤銷	2,564	2,564
商譽攤銷	—	32,209
應佔一間合營公司的稅項	—	3,801
有關租賃樓宇營業租約的設定租金支出	670	615

9. 稅項

	二零零五年 人民幣千元	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	39,090	785
	<u>39,090</u>	<u>785</u>

本集團截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止兩個年度均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率為15%–33% (二零零四年：15%–33%)。

於二零零七年三月十六日舉行的第十屆全國人民代表大會第五次會議上，中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)已獲批准及於二零零八年一月一日生效。新企業所得稅法作出了大範圍變動，包括但不限於將國內投資及國外投資的企業的所得稅率統一為25%。自二零零八年一月一日起，本公司及附屬公司之稅率由15%至33%改為15%至25%。

本年的稅項與綜合收益表的虧損對賬如下：

	二 零 零 五 年 人 民 幣 千 元	二 零 零 四 年 人 民 幣 千 元
除稅前虧損	<u>(1,288,602)</u>	<u>(200,831)</u>
按照適用稅率計算的所得稅	(413,485)	(74,276)
計稅時不可抵扣的費用的納稅影響	205,097	29,349
未確認稅務虧損的稅項影響	<u>169,298</u>	<u>44,142</u>
稅項抵免	<u>(39,090)</u>	<u>(785)</u>

10. 股息

董事會不派發或不建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度內的股息，自資產負債表結算日以來亦無建議派發任何股息(二零零四年：無)。

11. 每股虧損

每股虧損是根據本公司股東應佔虧損人民幣1,229,130,000元(二零零四年：人民幣197,559,000元)，以及本年度已發行的1,020,400,000股(二零零四年：1,020,400,000股)計算。

由於本公司在兩年內沒有構成攤薄的潛在股份，所以沒有披露經攤薄的每股虧損。

12. 應收賬款

本集團的銷售額以記賬方式入賬。本集團一般給予其客戶30天的信貸期，而管理層會定期審閱信貸期。

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 人 民 幣 千 元	二 零 零 四 年 人 民 幣 千 元
0 – 30天	551	3,651
31 – 60天	228	—
61 – 365天	1,134	7,194
1 – 2年	10,161	836
2年以上	<u>1,133</u>	<u>1,407</u>
	13,207	13,088
呆壞賬撥備	<u>(12,533)</u>	<u>(623)</u>
應收賬款淨額	<u>674</u>	<u>12,465</u>

管理層認為應收賬款的賬面值與其公允價值相約。

13. 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 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
0 – 90天	—	7,908
91 – 180天	—	1,020
181 – 365天	43,972	1,338
1 – 2年	10,266	4,099
2年以上	4,506	407
	<hr/>	<hr/>
	58,744	14,772

管理層認為應付賬款的賬面值與其公允價值相約。

管理層討論與分析

二零零四年度以來，由於受中國中央政府實行的宏觀經濟調控政策、土地管理政策及房地產信貸政策調整的影響，本集團的房地產開發業務和教育投資業務受到了較大影響，部分房地產項目及教育投資項目推進緩慢或收益不理想。

集團本年度的房地產開發業務和教育投資業務的專案進度被迫延遲，房地產開發的成本費用攀升，而融資難度卻有所加大，銷售回款速度有所放緩，因而形成了房地產開發專案斷檔、資金短缺的狀況，並導致本集團本年度經濟效益大幅下降，出現巨額虧損。

由於銀行對房地產行業信貸政策趨緊，本年度本集團的資金狀況亦較為緊張，本集團的融資工作也受到了嚴重影響。自二零零四年的深圳發展銀行大連分行貸款訴訟以來，本集團融資工作非常困難。資金狀況影響了本集團的業務運營，導致正在進行的房地產項目沒有後續資金投入，無法進行後期工程完善和竣工報驗；已經落實的土地開發專案沒有資金繼續投入，導致公司未能按照預定期限開發，部分專案所在地的政府相關部門決定收回土地。

面對以上困難，本集團將努力解決訴訟問題，盡快盤活存量資產，努力將公司經營轉入正規。

房產開發業務分析

瀋陽「水榭花都」專案一期已竣工入住，專案二期已預售完畢。報告期內，主要進行後期配套工程完善和竣工報驗工作。

瀋陽「金茂國際公寓」為未完工工程改建專案，建築面積約30千平方米。公寓和裙樓的裝飾裝修工程已基本完工。報告期內，主要進行消防等配套工程完善和竣工報驗工作。

受北京市有關暫緩所有房地產開發專案的報審及建設政策調整影響，本年度，北京「酈景灣」專案仍未正式開工建設，但取得政府有關部門的徵地批復，有關後期工作正在計劃中。

教育投資業務分析

瀋陽教育投資的瀋陽教育園一期工程佔地面積約128.6千平方米，於二零零四年八月基本完工，教師公寓投入使用。二零零五年，瀋陽學校進行了大量的後期工程完善工作，二號學生公寓和教學中心投入使用。二零零五學年在校學生人數約為300人。

珠海學校招收的第三屆學生已於二零零五年九月一日順利入學，現有學生約770人。報告期被珠海市香洲區教育局評審為區一級學校。根據珠海教育與珠海學校簽訂的租賃合同，珠海學校本年度已向珠海教育支付租金人民幣4,000千元。

本年度，由於上海市政府對重大項目用地進行調整，上海教育原擬用地在調整計劃之內，致使上海教育工程建設沒有實質推進，上海教育目前正與上海市政府進行協調處理之中。

系統集成業務分析

本年度，瀋陽商用實現營業收入6,783千元，虧損人民幣5,185千元。

墓園開發業務分析

本年度，西麗墓園收到租賃收入約人民幣829千元。

財務回顧

集團經營收入

本集團收入按年增加158.33%至約人民幣91,221千元。

期間房產收入較上年增加人民幣55,912千元，主要是對已經入住及辦理產權證的銷售物業銷售回款進行了確認；

教育項目主要依賴珠海教育園人民幣4,000千元的租賃收入；

期間租賃墓位約305個，較上年增加約26個；銷售回款約829千元。

集團盈利

本公司權益持有人應佔虧損為約人民幣1,229,130千元，較去年增加522.16%。

期間公司出現大幅度的虧損，主要是資產減值：其中物業減值約人民幣7.95億，對深圳景梅等商譽減值約人民幣6.09億元，呆壞帳撥備約人民幣2.33億元。

集團資產總體狀況

本年度，本集團總資產較上年有所減少，由約人民幣3,024,062千元下降到約人民幣1,582,162千元，下降約人民幣1,441,900千元，減幅約為47.68%。

集團流動資產狀況

本年度，本集團流動資產約為人民幣918,489千元，較上年人民幣1,463,318千元減少544,829千元，下降約37.23%。

集團銀行貸款情況

於二零零五年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額為人民幣351,490千元(二零零四年：人民幣708,858千元)。以上貸款的貸款年利率為5.3厘或6.6厘。

僱員情況

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團共有員工153名。本年度，本集團共向全體員工支付薪金及津貼人民幣12,244.6千元(二零零四年：人民幣15,563千元)，離職補償197.4千元。本集團尚未制訂任何高級管理人員或職工認股期權計劃。

獨立核數師報告摘要

不表示意見的基礎

1. 貴集團的附屬公司北京地業房地產開發有限公司(「北京地業」)在北京有一個持有作銷售的開發中物業項目，於二零零五年十二月三十一日，其賬面值為人民幣136,295,000元。由於相關土地政策的變更，該物業開發項目用地的土地使用權必須通過公開競投方可取得。若 貴集團最終投得該土地而且成功開發，該項目的可收回金額將取決於將來建成物業的變現價值；若 貴集團不參與競投或競投中未能取得該土地的土地使用權，該項目的可收回金額將取決於將來經中華人民共和國(「中國」)有關當局確認 貴集團已投入的金額。根據我們實地觀察，截至本報告出具日期，在該土地上仍未有實質的建設物，而該土地亦未作公開競投。在沒有足夠證據的情況下，我們未能確定 貴集團最終能否成功全數收回該項目已投入的開發成本以及是否需要就已支付的開發成本人民幣136,295,000元計提減值準備。
2. 貴集團於二零零五年十二月三十一日止建築物及該土地的賬面值分別為人民幣143,057,000元及人民幣94,444,000元。我們未能獲得查証有關該建築物之房產証及部份土地賬面值為人民幣76,624,000元之土地使用權証致使我們信納 貴集團於二零零五年十二月三十一日已擁有該建築物及該部份土地之產權。
3. 貴集團就牽涉於中國之數項訴訟而擁有或然負債。由於我們無法進行必需之審核程序確認訴訟索賠及其他債務之完整性，我們無法令我們信納於本報告日期之訴訟及負債總額是否已公平呈列。

任何對上述數字的調整均可能對 貴集團於二零零五年十二月三十一日的資產淨值及 貴集團截至該日止年度的虧損構成重大影響。

有關持續經營基準的重大不明朗因素

在作出意見時，我們亦已考慮綜合財務報表內有關編制該等綜合財務報表採用的持續經營基準所作的披露是否足夠。該等綜合財務報表已按持續經營基準編制，至於 貴集團能否持續經營，則取決於能否落實若干融資計劃和股本重組計劃以及與債權人就重組欠款的結果，其中包括成功全數收回位於北京的地產發展項目已投入的開發成本。我們認為該等綜合財務報表已適當地披露有關的重大不明朗因素，但鑑於以上所述的不明朗因素，我們不會就與持續經營基準相關的重大不明朗因素發表意見。

貴集團該等綜合財務報表並無包括任何因 貴集團未能持續經營而可能須作出的任何調整。倘未能以持續經營基準編制綜合財務報表，則分別須作出調整以減低 貴集團資產的價值至其可收回價值，為任何可能出現的未來負債撥備，以及將非流動資產及非流動負債重新各自分類為流動資產及流動負債。

不表示意見：拒絕對綜合財務報表作意見

鑒於上文不表示意見的基礎段和有關涉及持續經營基準的重大不明朗因素段所述事宜的重要性，我們未能就綜合財務報表是否遵照香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零零五年十二月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量發表意見。於所有其他方面，我們認為該綜合財務報表已根據香港公司條例的披露要求妥善編製。

末期股息

本公司董事會決議不派發二零零五年度末期股息。此項決議尚需本公司二零零五年度股東周年大會批准。

重大事項

(1) 股票停牌

因本公司發生大額貸款逾期，按上市規則，本公司二零零四年十二月十五日向聯交所提出股票停牌。目前，本公司正積極努力向聯交所遞交復牌申請及相關資料(詳見「董事會報告書—重大訴訟事項」)。

(2) 瀋陽經濟技術開發區管理委員會決定收回瀋陽教育的國有土地使用權

由於本集團資金緊張，未能按照約定期限進行瀋陽教育的住宅專案土地開發。二零零五年十月十二日，瀋陽經濟技術開發區管理委員會(「管委會」)向本集團發出《關於收回國有土地使用權的決定》(瀋開委發(2005)271號)，決定解除瀋陽市規劃和國土資源局經濟技術分局與瀋陽教育簽訂的《國有土地使用權出讓合同》，無償收回國有土地使用權(瀋陽學校已使用的土地除外)。為了維護本集團利益，本集團努力與管委會協商解決辦法。

訴訟

a) 本公司與深圳發展銀行之人民幣200,000,000元貸款糾紛

本公司於二零零四年十二月六日接獲從遼寧省高級人民法院發出的有關深圳發展銀行因人民幣200,000,000元貸款糾紛而提出的傳訊令狀。人民幣200,000,000元貸款的擔保方是遼寧華錦化工(集團)有限公司(「華錦化工」)。在訴訟過程中，公司的主要股東的關連人士—北京北大青島有限責任公司(「北大青島」)、北京地業房地產開發有限公司(「北京地業」)、瀋陽江勝金融大廈管理有限公司(「瀋陽江勝」)為本公司向華錦化工出具了反擔保。在遼寧省高級人民法院的民事調解書生效之前，本公司已償還了人民幣25,000,000元。

在遼寧省高級人民法院之民事調解書於二零零五年二月十六日生效之後，公司又向深圳發展銀行償還了人民幣20,000,000元。二零零五年二月二十二日，華錦化工代公司向深圳發展銀行償還了人民幣8,000,000元。二零零五年四月二十六日，遼寧省高級人民法院劃扣了華錦化工人民幣153,380,000元，以償還部份貸款。

至此，深圳發展銀行大連分行已根據民事調解書將貸款本息全部收回。

b) 在代償深圳發展銀行161,380,000元貸款後，華錦化工作為擔保方與本公司的訴訟

華錦化工對本公司、北大青島、北京地業及瀋陽江勝提出訴訟，向本公司追償其代本公司償還給深圳發展銀行的款項。訴訟標的金額為人民幣161,380,000元及利息。

於二零零五年十二月十二日，遼寧省高級人民法院下達民事判決書(2005)遼民三初字第26號，判令公用公司於判決書生效10日內向華錦化工償還人民幣161,380,000元及利息，承擔其他訴訟費用共人民幣1,624,330元。北京地業及北大青島就公用公司的上述還款承擔連帶清償責任，瀋陽江勝亦就公用公司的上述還款承擔連帶清償責任，但北京地業及北大青島有權於履行担保責任後向公用公司追償損失，瀋陽江勝亦有權於履行賠償責任後向公用公司追償損失。

於二零零七年七月十六日，遼寧省高級人民法院下發民事裁定書(2006)遼執二字第53號，從公用公司劃扣了人民幣55,000元，從北京地業劃扣了人民幣195,000元，加上拍賣北大青島資產所得的全部款項(扣除優先受償債權)，拍賣瀋陽江勝物業的所得款項(扣除優先受償債權)，用於償還華錦化工的欠款。實際給付華錦化工的款項包括訴訟金額人民幣161,380,000元，利息人民幣22,000,000元，以及其他訴訟費用人民幣3,388,730元。

至此，判決中應付華錦化工的代償款全部清償完畢。

根據北京地業的確認函，應付北京地業的人民幣195,000元代償款已與北京地業欠本公司的債務沖抵，北京地業同意不就上述代償款向本公司提起訴訟。

根據瀋陽江勝與本公司簽訂的和解協議，瀋陽江勝同意不就前述代償款款項向本公司提起訴訟，本公司欠瀋陽江勝的人民幣33,000,000元代償款(即上述資產拍賣所得款項)將會與其欠本公司的債務沖抵。

c) 北大青鳥對本公司、瀋陽公用集團有限公司(「公用集團」)和深圳市景梅實業發展有限公司(「深圳景梅」)的訴訟

在華錦化工追償人民幣161,380,000元的訴訟過程中，公用集團、深圳景梅就本公司與華錦化工的追償糾紛向北大青鳥出具了不超過人民幣91,000,000元的反擔保。如前所述，拍賣北大青鳥資產所得的款項被用來償還欠華錦化工的款項。二零零七年五月十四日，北大青鳥起訴公用集團與深圳景梅，要求公用集團與深圳景梅償還代償款。二零零七年六月十三日，北京市中級人民法院下發民事判決書(2007)一中民初字第1843號，判令公用集團與深圳景梅承擔連帶保證責任，履行還款義務。截至二零零八年八月三十一日，本公司已經向北大青鳥償還了人民幣101,340,000元，尚欠款項本息合計約為人民幣82,000,000元。

於二零零八年九月十七日，北大青鳥出具承諾：北大青鳥同意於二零零八年九月十七日起計兩年內不向本公司提出索償，要求以現金還款。

於二零零八年九月十八日，公用集團出具承諾：在公用集團代公用公司償還相關債務後，公用集團將不會於二零零八年九月十八日起計兩年內向本公司提出索償，要求以現金付款的方式支付公用集團代本公司償還的任何款項。

d) 本公司與廣東發展銀行瀋陽分行(「廣東發展銀行」)的糾紛及以及後續與華錦化工的訴訟

i) 本公司與廣東發展銀行就人民幣29,000,000元貸款的糾紛

於二零零五年十二月二十六日，廣東發展銀行因人民幣29,000,000元貸款糾紛，向本公司(借款人)及擔保方華錦化工、公用集團、北大青鳥、遼寧華錦通達化工股份有限公司(「華錦通達」)提起訴訟。

於二零零六年二月十八日，瀋陽市中級人民法院下達《判決書》(2006)瀋中民三合初字第34號，判令(1)本公司在判決生效後十日內償還貸款本金人民幣29,000,000元；(2)本公司償還貸款利息人民幣179,916元；(3)廣東發展銀行就上述人民幣貸款29,000,000元貸款之抵押資產兩項定期存款合共人民幣10,302,700元有法定優先受償債權；(4)公用集團、華錦化工、華錦通達及北大青鳥對(1)、(2)所述的還款承擔連帶責任，但有權於履行該等責任後向本公司追償相關款項；及(5)本公司承擔訴訟費人民幣155,010元與保全費人民幣145,520元。

於二零零六年四月六日，廣東發展銀行從本公司劃扣了人民幣70,000,000元，從華錦化工劃扣了人民幣80,000,000元。上述款項中有人民幣10,300,000元用於償還該29,000,000貸款中的本金，餘款用於償還本公司的另外一筆人民幣171,000,000元的貸款。至此，人民幣29,000,000元貸款中尚未清償的數額為人民幣18,700,000元。

於二零零七年八月，瀋陽市中級人民法院從華錦化工劃扣了人民幣56,461,629.47元，用於償還人民幣29,000,000元貸款中尚未清償的本金及利息。

至此，廣東發展銀行已收回了人民幣29,000,000元貸款的全部本息。

ii) 本公司與廣東發展銀行就人民幣171,000,000元貸款的糾紛

於二零零六年一月，廣東發展銀行因人民幣171,000,000元貸款糾紛，在遼寧省高級人民法院向本公司(借款人)及擔保方華錦化工、公用集團、北大青鳥、遼寧華錦通達化工股份有限公司(「華錦通達」)提起訴訟。

在訴訟過程中，廣東發展銀行向遼寧省高級人民法院申請撤訴。遼寧省高級人民法院下發了(2006)遼民三初字第31號《民事裁定書》，准許廣東發展銀行撤訴。

根據瀋陽市中級人民法院下發的瀋中民二房初字190號《民事裁定書》，於訴訟過程中，廣東發展銀行於二零零六年四月六日劃扣了本公司之抵押定期存款及利息收入合共人民幣63,389,000元，以抵償銀行貸款本金人民幣60,192,000元及利息人民幣3,197,000元。此外，廣東發展銀行從華錦化工劃扣了人民幣80,000,000

元，以抵償銀行貸款本金人民幣60,729,000元及利息人民幣88,000元。於二零零六年四月十二日，廣東發展銀行劃扣了上述存款賬戶之餘款人民幣19,183,000元，以抵償貸款本金。至此，本公司尚未清償的本金額為人民幣30,806,000元。

於二零零六年五月十二日，廣東發展銀行就尚欠的人民幣30,896,000元款項，在瀋陽市中級人民法院向本公司、華錦化工、公用集團、北大青鳥及華錦通達提起訴訟。

於二零零七年一月三十一日，瀋陽市中級人民法院下達(2006)瀋中民三合初字第234號《民事判決書》，判令(1)本公司在判決生效後的十日內向廣東發展銀行償還人民幣30,896,000元之未償款項及利息人民幣2,221,000元，(2)北大青鳥和公用集團對該應付款項承擔連帶責任，(3)對於第(1)項的未償款項，華錦通達承擔不超過人民幣50,000,000元的連帶擔保責任，華錦化工承擔不超過人民幣51,300,000元的連帶擔保責任，及(4)本公司、華錦化工、公用集團、北大青鳥及華錦通達承擔訴訟費人民幣164,000元與保全費人民幣161,000元。

於二零零七年八月，瀋陽市中級人民法院從華錦化工劃扣了人民幣56,461,629.47元，用於償還尚未清償的人民幣30,895,693.45元貸款本金及利息。

至此，廣東發展銀行已收回了人民幣171,000,000元貸款的全部本息。

iii) 本公司與廣東發展銀行貸款糾紛後華錦化工對於人民幣80,000,000元的追償

華錦化工有人民幣80,000,000元被劃扣以償還本公司所欠的人民幣171,000,000元貸款。於二零零六年四月十二日，華錦化工起訴本公司、公用集團及北大青鳥，追償人民幣80,000,000元。

遼寧省高級人民法院就該索償下發《民事裁定書》(2006)遼民三初字第43號。

於二零零六年六月，華錦化工與本公司、公用集團及北大青鳥達成和解，約定：(1)本公司在二零零六年十一月二十五日前償還人民幣80,000,000元及利息，(2)若本公司不能償還該等款項，則由公用集團及北大青鳥按各三分之一的比例償付，另三分之一由公用集團負責償還；及(3)本公司承擔訴訟費人民幣410,000元與保全費人民幣400,520元。

由於本公司、公用集團及北大青島均無自動履行還款義務，瀋陽鐵路運輸法院於二零零七年十二月二十九日對本公司持有的深圳景梅95%股權進行司法拍賣。隨後交付給華錦化工本金、利息、訴訟費及執行費共人民幣83,540,000元。本公司欠華錦化工的人民幣80,000,000元及利息償還完畢。

於二零零八年三月十日，瀋陽鐵路運輸法院下發了民事裁定書(2007)瀋鐵執指字第3-1號，確認執行終結，訴訟結案。

iv) 本公司與廣東發展銀行貸款糾紛後華錦化工對於人民幣56,461,629元的追償

華錦化工有人民幣56,461,629元被劃扣以分別償還本公司所欠的人民幣29,000,000元貸款和人民幣171,000,000元貸款。於二零零七年九月，華錦化工起訴本公司、公用集團及北大青島，追償人民幣56,461,629元。

二零零七年十月十七日，華錦化工與本公司、公用集團、北大青島、瀋陽江勝、北京明裕德商貿有限公司(「明裕德」)達成和解協定。遼寧省高級人民法院就此下發了民事調解書(2007)遼民三初字第36號，判定：(1)本公司需償還華錦化工人民幣56,460,000元及從代償日期起至實際付款日期止期間內按中國人民銀行同期短期貸款之利率計算的利息；(2)華錦化工同意本公司應償還之債務總額為人民幣56,460,000元。本公司在二零零七年十一月三十日前償付人民幣32,160,000元，在二零零七年十二月二十五日前償付餘款人民幣24,300,000元；(3)北大青島和公用集團繼續就本公司對華錦化工之欠款提供連帶擔保，如本公司不能償付，則公用集團和北大青島各承擔未償付款項的三分之一；(4)明裕德就上述人民幣32,160,000元款項提供連帶擔保，並提供定期存款人民幣32,000,000元作為抵押，瀋陽江勝就上述人民幣24,300,000元款項提供連帶擔保；(5)如本公司未承擔還款義務，而明裕德及瀋陽江勝未於指定期間內履行擔保責任，本公司須向原告華錦化工償還貸款總額人民幣56,461,629元；(6)在上述擔保人履行擔保責任後，其有權向本公司追償代償款；及(7)華錦化工和本公司各承擔訴訟費人民幣162,054.07元與保全費人民幣5,000元。

於二零零七年十一月，明裕德代本公司向華錦化工償還了人民幣32,160,000元。

於二零零八年八月，本公司向明裕德償還了人民幣32,160,000元及利息。

於二零零八年六月二十日，瀋陽江勝和華錦化工、本公司、北大青島及公用集團簽訂《以房抵債協議》，約定(1)以瀋陽江勝擁有的金茂國際公寓的69套公寓作價人民幣24,300,000元向華錦化工抵償追償款。金茂國際公寓的公寓產權過戶工作目前正在進行中。

本公司和瀋陽江勝簽訂協議，據此，瀋陽江勝與本公司一致協定，瀋陽江勝代本公司通過以房抵債向華錦化工支付的人民幣24,300,000元代償款將通過以房抵債的方式沖抵，瀋陽江勝承諾不通過法律或其他強制性方式追討上述款項。

(e) 根據本公司之資料，自停牌之日起至發出法律意見之日止，本公司附屬公司瀋陽發展房產開發有限公司(「瀋發房產」)於中國涉及的兩項重大法律訴訟為：

i) 瀋發房產與中國建築第四工程局第六建築工程公司(「中國建築」)關於工程合同的糾紛，有關工程款項由上海瀚華物業管理有限公司(「上海瀚華」)擔保

經瀋陽市中級人民法院調解，各方自願達成和解。瀋陽市中級人民法院就此下發(2006)遼中民(2)房初字第129號《民事調解書》及(2006)瀋中民(2)房初字第129號《民事執行書》，確認和解協議之主要內容如下：(1)雙方協定，瀋發房產向中國建築分兩期償還工程款及利息人民幣5,830,704元；(2)所有訴訟費、保全費由瀋發房產及中國建築共同承擔，若擔保人不能及時償還欠款，瀋發房產須承擔所有訴訟費；(3)瀋發房產須於二零零七年二月十四日或之前向中國建築償還人民幣20,000,000元，於二零零七年四月十日或之前向中國建築償還人民幣3,830,704.16元及訴訟費；若擔保人不能及時償還欠款，瀋發房產應向中國建築支付一半利息；(4)擔保人上海瀚華就瀋發房產及中國建築之上述還款承擔連帶擔保責任。若瀋發房產不能根據協議第(2)條之規定償還欠款，擔保人須承擔還款責任。若擔保人不能償還欠款，中國建築可根據有關法律依照法院下發的民事調解書強制要求擔保人償還欠款；(5)經三方協定，在擔保人向中國建築償還所有欠款後，擔保人將擁有瀋發房產所欠中國建築之債務的全部所有權，以及訴訟過程中涉及的瀋發房產的資產的保全權；(6)在履行擔保責任後，擔保人有權根據中華人民共和國擔保法第三十一條向瀋發房產追償損失，擔保人可根據適用法律通過法院的民事裁決申請強制執行。

擔保人上海瀚華已履行擔保責任，代瀋發房產向中國建築償還全部欠款。

- ii) 瀋發房產與瀋陽天北建築安裝工程公司(「瀋陽天北」)關於工程合同的糾紛，有關工程款項由上海瀚華及明裕德擔保

經瀋陽市中級人民法院調解，各方自願達成和解。瀋陽市中級人民法院就此下發(2006)遼中民二房初字第190號《民事調解書》，判令：1)雙方協定，本公司分兩期向瀋陽天北償還工程款及利息共人民幣17,000,000元。訴訟費、保全費及審計費共人民幣280,834元由瀋發房產和瀋陽天北分別承擔人民幣140,417元。瀋發房產於二零零七年七月二十日或之前向瀋陽天北支付上述款項。雙方對於瀋陽天北之呈請並無爭議；(2)瀋發房產於二零零七年七月二十八日或之前向瀋陽天北償付人民幣4,130,000元，於二零零七年七月六日或之前向瀋陽天北償付人民幣12,870,000元；(3)擔保人上海瀚華對瀋發房產根據協議第2條向瀋陽天北作出之還款人民幣4,130,000元承擔連帶擔保責任，明裕德對瀋發房產根據協議第2條向瀋陽天北作出之還款人民幣12,870,000元承擔連帶擔保責任。若瀋發房產不能於協議第2條指定的日期或之前還款，擔保人須自協議第2條指定的日期起承擔還款責任，擔保期為兩年；(4)上海天北同意於收到協議第2條所述之還款人民幣4,130,000元起三日內向瀋發房產移交訴訟期間的所有項目文件及竣工報檢相關資料，並撤出所佔用的「水榭花都」六間公寓及一間商鋪；(5)瀋陽天北同意於收到協議第2條所述之還款人民幣12,870,000元起十五日內向瀋發房產提供收據及稅務發票，並指派專門人員幫助瀋發房產向相關政府部門辦理有關項目的竣工報檢手續。瀋陽天北同意向法院提交關於解除瀋發房產查封及凍結資產的同意書，協助瀋發房產解封資產；(6)若瀋陽天北未能履行協議第4及5條所述的責任，瀋發房產可向相關法院申請強制瀋陽天北履行協議第4及5條所述的責任；(7)經四方協定，在協議簽訂後，於擔保人代瀋發房產向瀋陽天北償還所有欠款後，擔保人將有權向瀋發房產追償於向瀋陽天北還款過程中所支付的資金及向瀋陽天北取得瀋發房產資產的保全權；及(8)在擔保人履行擔保責任後，其有權根據中華人民共和國擔保法第三十一條向瀋發房產追償損失，擔保人可根據適用法律通過法院的民事裁決申請強制執行。

上海瀚華及明裕德已根據上述民事調解書履行其責任，代瀋發房產償付欠款人民幣4,130,000元及人民幣12,870,000元。

根據上海瀚華發出之確認函，上海瀚華代瀋發房產向瀋陽天北償付的人民幣4,130,000元已經結清。上海瀚華將不會向瀋發房產提出索償，要求以現金還款。

根據招商銀行結算業務委託書(NO0013645688)及本公司提供的委託付款通知，於二零零八年七月，本公司已通過委託付款的方式向明裕德支付人民幣46,799,130元。其中人民幣13,567,130元為償還明裕德作為擔保人代本公司支付的代付款人民幣12,870,000元及相關利息。

iii) 執行申請人上海瀚華就向被執行人瀋發房產執行追償權的呈請

在上海瀚華根據2006遼中民(2)房初字第129號《民事調解書》履行其擔保人責任代瀋發房產償還債項後，上海瀚華向瀋陽市中級人民法院申請強制執行2006遼中民(2)房初字第129號《民事調解書》。之後，雙方達成和解並簽訂股權抵債協議書，瀋發房產將瀋陽發展北大教育科學園公司的全部股權作價人民幣5,866,145元進行轉讓，以沖抵所有債務。

於二零零七年十一月十九日，執行申請人上海瀚華向瀋陽市中級人民法院申請終結此訴訟。於二零零八年一月十五日，瀋陽市中級人民法院下發2007瀋法執字第577號《民事執行裁定書》，裁定股權抵債協議書為合法有效，2006遼中民(2)房初字第129號《民事調解書》執行完結。

最佳應用守則

董事會欣然確認，於本年度，本公司已按照上市規則中的最佳應用守則運作。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

於本年度，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，彼等任何一人有沒有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。

承董事會命
瀋陽公用發展股份有限公司
王暉
董事

中國瀋陽，二零零八年十月二十四日

在本公告發出日，公司董事如下：

執行董事：安慕宗先生，王再興先生

非執行董事：鄧岩彬先生，藺東輝先生，王暉先生

獨立非執行董事：蔡連軍先生