



**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)

**截至二零零七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減少約56.78%至人民幣7,116千元。房產業務處於萎縮狀態，教育業務平穩發展，墓位租賃業務終止。
- 本公司權益持有人應佔利潤為約人民幣115,657千元。
- 董事會建議不派付截至二零零七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二零零七年十二月三十一日止經審核年度業績連同二零零六年相關期間的比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
持續經營業務			
營業額	5	7,116	16,465
銀行利息收入		21	2,971
其他收入		555	137
銷售物業成本		(3,889)	(7,328)
銷售物業稅項		(436)	(1,126)
員工成本		(5,545)	(6,681)
折舊和攤銷		(19,083)	(24,005)
出售物業和設備的虧損		—	(408)
出售投資物業的虧損		—	(6,978)
呆壞賬撥備		(94)	(10,127)
其他經營開支		(10,238)	(12,237)
轉讓購買土地的預付款和 出售其他流動資產溢利		—	19,575
財務費用	7	(23,577)	(34,149)
除稅前虧損	8	(55,170)	(63,891)
稅項	9	613	613
持續經營業務之年度虧損		(54,557)	(63,278)
終止經營業務			
終止經營業務之年度溢利(虧損)		166,876	(17,333)
持續及終止經營業務之年度溢利(虧損)		<u>112,319</u>	<u>(80,611)</u>
應佔：			
本公司股權持有人		115,657	(76,705)
少數股東權益		(3,338)	(3,906)
		<u>112,319</u>	<u>(80,611)</u>
每股盈利(虧損)	11		
—基本			
來自持續經營業務		(人民幣0.05元)	(人民幣0.06元)
來自終止經營業務		人民幣0.16元	(人民幣0.02元)
來自持續及終止經營業務		<u>人民幣0.11元</u>	<u>(人民幣0.08元)</u>
—攤薄		不適用	不適用

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業和設備		146,795	159,931
投資物業		255,390	317,786
土地使用權預付租賃款		86,752	89,316
商譽		—	—
可供出售的財務資產		20,000	20,000
		<u>508,937</u>	<u>587,033</u>
<b>流動資產</b>			
持有作銷售的物業		484,987	495,715
存貨		341	469
應收賬款	13	—	1,192
應收一名前顧客款項		—	—
應收控股公司款項		54,268	55,296
土地使用權預付租賃款		2,564	2,564
預付費用		3,039	2,518
其他應收款		31,914	185,615
銀行結餘及現金		4,478	9,444
		<u>581,591</u>	<u>752,813</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	14	43,080	58,249
其他應付款及應計費用		411,821	540,283
預收款項		44,089	65,356
應交所得稅		1,168	1,159
遞延收入		—	62,096
潛在負債撥備		2,043	18,502
銀行借款—一年內到期		62,000	181,344
		<u>564,201</u>	<u>926,989</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>17,390</u>	<u>(174,176)</u>
總資產減流動負債		<u>526,327</u>	<u>412,857</u>

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
資本及儲備			
股本		1,020,400	1,020,400
儲備		<u>(550,985)</u>	<u>(666,642)</u>
本公司股東應佔權益		469,415	353,758
少數股東權益		<u>34,357</u>	<u>35,931</u>
總權益		<u>503,772</u>	<u>389,689</u>
非流動負債			
遞延稅項		<u>22,555</u>	<u>23,168</u>
		<u>526,327</u>	<u>412,857</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零七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	人民幣千元
二零零六年一月一日	1,020,400	323,258	69,054	34,528	(1,016,777)	430,463	39,837	470,300
轉撥	—	—	34,528	(34,528)	—	—	—	—
本年度虧損	—	—	—	—	(76,705)	(76,705)	(3,906)	(80,611)
於二零零六年 十二月三十一日 及二零零七年 一月一日	1,020,400	323,258	103,582	—	(1,093,482)	353,758	35,931	389,689
本年度溢利(虧損)	—	—	—	—	115,657	115,657	(3,338)	112,319
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	1,764	1,764
於二零零七年 十二月三十一日	<u>1,020,400</u>	<u>323,258</u>	<u>103,582</u>	<u>—</u>	<u>(977,825)</u>	<u>469,415</u>	<u>34,357</u>	<u>503,772</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、銷售及租賃和投資教育項目並為該項目提供管理服務。

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

本集團截止二零零七年十二月三十一日止財務年度錄得持續經營業務之年度虧損為人民幣54,557,000元。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持續經營業務虧損和於二零零七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. 採用新頒佈及新修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（此後統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零七年一月一日開始於本集團財政年度期間內生效。採用該等新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績編製及呈列均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作調整。

本集團並無提早應用於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度期間內已頒佈但尚未生效之新頒佈及新修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，應用此等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付—歸屬條件及取消 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
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」 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

### 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)。

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。

## 商譽

收購一間附屬公司(協議日期為於二零零五年一月一日之前)產生的商譽是指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司可識別資產及負債的公允價值的權益的差額。

對於原先已資本化的商譽，本集團自二零零五年一月一日起不再繼續攤銷，而有關商譽每年及當與商譽有關的現金產生單位有可能出現減值的跡象時進行減值測試(見下文會計政策)。

收購一間附屬公司(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生的商譽是指收購成本超逾本集團於收購當日應佔有關附屬公司可識別資產、負債及或然負債的公允價值的權益的差額。該商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生已資本化的商譽於資產負債表內單獨列示。

就減值測試而言，因收購所產生的商譽將被分配到各有關現金產生單位，或現金產生單位的組別，預期彼等從收購的協同效應中受益。已獲分配商譽的現金產生單位每年及當其有可能出現減值的跡象時進行減值測試。就於某個財政年度中因收購所產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值時，減值虧損將被分配以首先削減分配到該單位的商譽，其後按該單位內各資產的賬面值按比例削減其賬面值分配。商譽的任何減值虧損直接於綜合收益表內確認。商譽的減值虧損於其後期間不予撥回。

已資本化的商譽應佔金額於日後出售附屬公司時計入釐定損益的金額。

## 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

營業額為本集團於本年度房產開發、銷售、物業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。年內本集團於持續經營業務及終止經營業務方面之營業額如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
持續經營業務		
房產開發、銷售、物業出租及管理	3,905	9,521
教育項目	3,211	6,370
其他	—	574
	<u>7,116</u>	<u>16,465</u>
終止經營業務		
墓園開發(附註)	2,832	1,602
	<u>9,948</u>	<u>18,067</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(二零零六年：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。

本集團於本年度內出售墓園開發業務(詳見附註15)。

以下是各業務分部的資料：

(a) 截至二零零七年十二月三十一日止年度／於二零零七年十二月三十一日：

	持續經營業務			總額 人民幣千元	終止	總額 人民幣千元
	房產開發 人民幣千元	教育項目 人民幣千元	其他業務 人民幣千元		經營業務 基園開發 人民幣千元	
<b>綜合收益表</b>						
營業額	<u>3,905</u>	<u>3,211</u>	<u>—</u>	<u>7,116</u>	<u>2,832</u>	<u>9,948</u>
分部業績	<u>(5,113)</u>	<u>(18,461)</u>	<u>—</u>	<u>(23,574)</u>	<u>(26,354)</u>	<u>(49,928)</u>
利息收入				21	—	21
未分配企業費用				(8,040)	—	(8,040)
財務成本				(23,577)	(4,111)	(27,688)
出售附屬公司溢利				—	198,436	198,436
除稅前虧損				<u>(55,170)</u>	<u>167,971</u>	<u>112,801</u>
稅項				613	(1,095)	(482)
本年度虧損				<u>(54,557)</u>	<u>166,876</u>	<u>112,319</u>
<b>綜合資產負債表</b>						
分部資產	482,546	405,356	193	888,095	—	888,095
應收控股公司款項				54,268	—	54,268
未分配企業資產				148,165	—	148,165
總資產值				<u>1,090,528</u>	<u>—</u>	<u>1,090,528</u>
分部負債	173,865	116,731	2,590	293,186	—	293,186
未分配企業負債				293,570	—	293,570
總負債值				<u>586,756</u>	<u>—</u>	<u>586,756</u>
<b>其他資料</b>						
購置物業和設備及投資物業						
—分部	49	5,771	—	5,820	1,910	7,730
—企業	—	—	—	—	—	—
折舊和攤銷						
—分部	386	18,567	—	18,953	2,081	21,034
—企業	—	—	—	126	—	126
出售物業和設備及投資物業的虧損						
—分部	—	—	—	—	—	—
—企業	—	—	—	—	—	—
呆壞賬撥備						
—分部	—	94	—	94	—	94
—企業	—	—	—	—	—	—

(b) 截至二零零六年十二月三十一日止年度／於二零零六年十二月三十一日：

	持續經營業務			總額 人民幣千元	終止	總額 人民幣千元
	房產開發 人民幣千元	教育項目 人民幣千元	其他業務 人民幣千元		經營業務 墓園開發 人民幣千元	
<b>綜合收益表</b>						
營業額	9,521	6,370	574	16,465	1,602	18,067
分部業績	(24,477)	(19,666)	(172)	(44,315)	(14,298)	(58,613)
利息收入				2,971	11	2,982
未分配企業溢利				11,602	—	11,602
財務成本				(34,149)	(2,421)	(36,570)
除稅前虧損				(63,891)	(16,708)	(80,599)
稅項				613	(625)	(12)
本年度虧損				(63,278)	(17,333)	(80,611)
<b>綜合資產負債表</b>						
分部資產	649,992	422,793	193	1,072,978	81,462	1,154,440
應收控股公司款項				55,296	—	55,296
未分配企業資產				126,563	3,547	130,110
總資產值				1,254,837	85,009	1,339,846
分部負債	178,593	120,509	2,990	302,092	109,921	412,013
未分配企業負債				517,840	20,304	538,144
總負債值				819,932	130,225	950,157
<b>其他資料</b>						
購置物業和設備及投資物業						
—分部	1	16,089	—	16,090	184	16,274
—企業				—		—
折舊和攤銷						
—分部	2,316	20,203	11	22,631	2,046	24,696
—企業						1,355
出售物業和設備及投資物業的虧損						
—分部	5,442	1,653	—	4,095	45	7,140
—企業						433
呆壞賬撥備						
—分部	10,064	—	—	10,064	—	10,064
—企業				63		63

截至二零零七年及二零零六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

	持續經營業務		終止經營業務		總額	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	<u>23,577</u>	<u>34,149</u>	<u>4,111</u>	<u>2,421</u>	<u>27,688</u>	<u>36,570</u>

## 8. 除稅前虧損

	持續經營業務		終止經營業務		總額	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
除稅前虧損已扣除：						
董事及監事的酬金	226	—	—	—	226	435
員工薪金、津貼和獎金	4,185	5,498	1,956	1,258	6,141	6,321
退休金及其他供款	1,134	1,183	184	15	1,318	1,198
	<u>5,545</u>	<u>6,681</u>	<u>2,140</u>	<u>1,273</u>	<u>7,685</u>	<u>7,954</u>
存貨成本已確認為開支	—	256	—	—	—	256
核數師酬金	1,100	1,100	—	—	1,100	1,100
物業和設備折舊	7,466	8,748	841	837	8,307	9,585
投資物業折舊	9,053	12,693	1,240	1,209	10,293	13,902
土地使用權預付租賃款攤銷	2,564	2,564	—	—	2,564	2,564

## 9. 稅項

	持續經營業務		終止經營業務		總額	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
稅項包括：						
本公司及附屬公司						
—中國企業所得稅	—	—	(1,095)	(625)	(1,095)	(625)
—遞延稅項	613	613	—	—	613	613
	<u>613</u>	<u>613</u>	<u>(1,095)</u>	<u>(625)</u>	<u>(482)</u>	<u>(12)</u>

本集團截至二零零七年及二零零六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%（二零零六年：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，包括但不限於將內資投資及外國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)溢利對賬如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)		
—持續經營業務	(55,170)	(63,891)
—終止經營業務	167,971	(16,708)
	<u>112,801</u>	<u>(80,599)</u>
按照適用稅率計算的所得稅	38,814	(24,873)
計稅時不可抵扣的費用的納稅影響	61,417	17,357
未確認稅務虧損的稅項影響	(99,749)	7,528
	<u>482</u>	<u>12</u>

## 10. 股息

董事會不派發或不建議派發任何的股息，自資產負債表結算日以來亦無建議派發任何股息(二零零六年：無)。

## 11. 每股盈利(虧損)

來自持續及終止經營業務

來自持續及終止經營業務的每股盈利(虧損)是根據本公司股東應佔溢利人民幣115,657,000元(二零零六年：虧損人民幣76,705,000元)，以及本年度已發行的1,020,400,000股(二零零六年：1,020,400,000股)計算的。

來自持續經營業務

虧損數字的計算如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
本公司股東應佔溢利(虧損)	115,657	(76,705)
減：終止經營業務之年度溢利(虧損)	166,876	(17,333)
	<u>(51,219)</u>	<u>(59,372)</u>

來自持續經營業務的每股虧損以本年度已發行的1,020,400,000股(二零零六年：1,020,400,000股)計算。

來自終止經營業務

來自終止經營業務的每股盈利是根據終止經營業務之年度溢利人民幣166,876,000元(二零零六年：虧損人民幣17,333,000元)，以及本年度已發行的1,020,400,000股(二零零六年：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. 出售附屬公司

於二零零七年十二月二十九日，本集團以總代價約人民幣110,000,000元出售其於深圳景梅及西麗墓園的全部權益。

這些附屬公司於出售日之資產淨值如下：

	深圳景梅 及西麗墓園 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業及設備	12,559
投資物業	52,210
其他應收款	4,308
銀行結餘及現金	6,490
應付賬款	(3,237)
其他應付款及應計費用	(46,512)
預收款項	(1,742)
應交所得稅	(956)
遞延收入	(112,530)
銀行借款	(790)
	<hr/>
	(90,200)
少數股東權益	1,764
出售的盈利	198,436
	<hr/>
總代價	110,000
	<hr/>
付款方式：	
其他應付款	110,000
	<hr/>
出售產生之現金流淨額：	
出售之銀行結餘及現金	6,490
	<hr/>

## 13. 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：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
0-30天	-	-
31-60天	-	-
61-365天	-	1,171
1-2年	-	1,420
2年以上	12,518	11,189
	<hr/>	<hr/>
	12,518	13,780
呆壞賬撥備	(12,518)	(12,588)
	<hr/>	<hr/>
應收賬款淨額	-	1,192
	<hr/>	<hr/>

管理層認為應收賬款的賬面值與其公允價值相約。

已逾期但未減值之應收賬款屬於若干與本集團有良好記錄的獨立客戶。根據過往經驗，管理層認為該等餘額沒有重大的信貸質量改變，且認為該等款項可全數收回，沒有需要作減值撥備。對於這些逾期賬款，本集團沒有相關的抵押品。

尚未減值之應收賬款的賬齡分析如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
未到期及尚未減值	—	—
已到期少於60天	—	—
已到期多於60天但少於365天	—	1,171
已到期多於1年但少於2年	—	21
已到期多於2年	—	—
	<hr/>	<hr/>
應收賬款淨額	<u>—</u>	<u>1,192</u>

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
年初結餘	12,588	11,620
出售附屬公司時撥回	(70)	—
已確認減值虧損	—	968
	<hr/>	<hr/>
年終結餘	<u>12,518</u>	<u>12,588</u>

呆壞賬撥備是獨立提供減值。對處於清盤或存在嚴重財務困難的債務人計提撥備。

#### 14. 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：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
0-90天	—	—
91-180天	—	—
181-365天	—	—
1-2年	—	—
2年以上	43,080	58,249
	<hr/>	<hr/>
	<u>43,080</u>	<u>58,249</u>

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

由於近年的宏觀調控措施，導致本集團的地產開發業務受到很大影響，隨後而來的銀行收貸及訴訟更加加劇了本公司所面臨的困難。在這種情況下，本集團努力解決銀行訴訟問題，加快現有專案的後期完善，努力盤活現有的存量資產。本年度，本集團了結了廣東發展銀行瀋陽分行的銀行貸款訴訟，推進了遼寧華錦化工(集團)有限責任公司的追償權訴訟，解決了瀋發房產的工程欠款訴訟，努力使本集團能夠擁有正常的經營環境。本年度，本集團繼續推進未完工專案的後期工程完善和竣工驗收工作，並取得了一定的進展。

本年度，為了盡快解決公司H股股份停牌的問題，本集團聘請了財務顧問，以推進整合復牌建議書等工作。

必須承認，造成本集團目前狀況的原因，除以上國家宏觀調控政策及銀行收貸的負面影響外，本集團在經營管理、內控制度等方面還存在著相當大的不足，有待於今後工作中努力改進。

## 業務回顧

### 房產開發業務分析

報告期，瀋發房產的「水榭花都」二期項目已於前期完成銷售和入住，惟後期的配套工程完善、竣工驗收和權證辦理工作一直在推進中。經過本集團的不懈努力，「水榭花都」二期專案已於二零零八年九月辦妥相關手續，開始辦理房產權證。

報告期，大廈管理公司的「金茂國際公寓」專案一直在推進後期工程完善、竣工驗收及銷售工作。

本年度，北京地業在所屬「酈景灣」項目推動上未獲得明顯進展，由於物權法的頒布「酈景灣」用地範圍內拆遷問題無法徹底完成，致使該土地達不到入市要求，北京地業正與當地政府共同協商解決辦法。

### 教育投資業務分析

本年度，珠海教育新建的教工宿舍和外教公寓完工。珠海學校在校學生約為600人。珠海學校本年度已向珠海教育支付租金人民幣3,000千元。

## 墓園開發業務分析

由於瀋陽鐵路運輸法院於二零零七年十二月拍賣本公司所持有的深圳景梅95%股權，故自二零零七年十二月三十一日起，景梅實業和西麗墓園已不再是本公司的附屬公司。

## 財務回顧

### 集團經營收入

本期間收入減少56.78%至約人民幣7,116千元。

期間房產收入較上年減少人民幣5,616千元，主要是因為房產業務萎縮；

教育項目主要依賴珠海教育園人民幣3,000千元的租賃收入；

期間租賃墓位約618個，較上年增加約44個；租賃收入約2,788千元。本年末，墓園業務隨著墓園公司的被拍賣，而終止。

### 集團盈利

本公司權益持有人應佔盈利為約人民幣115,657千元。

期間公司的盈利，主要是因為公司所持95%股份的深圳景梅股權被拍賣產生約1.98億元收益所致。

### 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1,339,846千元下降到約人民幣1,090,529千元，下降約人民幣249,317千元，減幅約為18.61%。

### 集團流動資產狀況

本年度，本集團流動資產約為人民幣581,592千元，較上年人民幣752,813千元減少171,221千元，下降約22.74%。

### 集團銀行貸款情況

於二零零七年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額為人民幣62,000千元(二零零六年：人民幣181,344千元)。以上貸款年利率為7.0厘至9.7厘。

## 僱員數量及其教育程度情況

截至二零零七年十二月三十一日止，本集團共有員工118名。

本年度，本集團共向全體員工支付薪金及津貼人民幣7,440千元，(二零零六年：人民幣7,686.2千元)，離職補償人民幣245千元(二零零六年：人民幣267.8千元)。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，於二零零七年十二月三十一日，其賬面值為人民幣407,148,000元。由於相關土地政策的變更，該物業開發項目的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407,148,000元計提減值準備。
2. 貴集團於二零零七年六月一日質押北京地業的80%股權予一位債權人作為償還其欠款約共人民幣45,030,000元的抵押品。我們進行公司查冊時發現原持有北京地業80%股權的股東瀋陽發展房產開發有限公司(「瀋陽發展房產」)已更改為這位債權人。根據 貴集團提供與這位債權人於二零零七年六月一日簽署的「代償及股權質押協議」，由於北京地業是一家非上市公司，現時國家工商行政部門不予辦理非上市公司的股權質押登記手續，經雙方同意先行把北京地業的股權過戶到這位債權人的名下，待 貴集團完全償還有關債項和利息後，這位債權人將無條件把北京地業的股權轉回 貴集團。北京地業的股權已經在二零零八年八月已經轉回貴集團名下擁有。於年結日， 貴集團仍視北京地業為 貴集團的附屬公司並把其於二零零七年十二月三十一日的資產和負債以及本年度的經營成果包括在本綜合財務報表內。我們未能獲得足夠的資料和沒有可行的審計程序以確定 貴集團從於年結日是否對北京地業有擁有權、對北京地業的經營和財務政策是否仍有控制或重大影響力和北京地業的資產和負債以及經營成果是否應在年結日終止合併在 貴集團的綜合財務報表內。此外，我們未能確定 貴集團因上述事件是否導致有未記錄的債項、財務承擔及或有負債。

3. 貴集團於二零零七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121,333,000元及人民幣89,316,000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72,574,000元之土地使用權証致使我們信納貴集團於二零零七年十二月三十一日已擁有該建築物及該部份土地之產權。
4. 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負債之完整性，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 貴集團於二零零七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經營虧損構成重大影響。

### **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。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 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況，及 貴集團於截至該日止年度的持續經營業務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二零零七年度末期股息。此項決議尚需本公司二零零七年度股東周年大會批准。

## 重大事項

### (1) 股票停牌

因本公司二零零四年十二月發生的深圳發展銀行大連分行訴訟，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。截至二零零七年十二月三十一日，公司股份仍未復牌。二零零七年七月，聯交所通知公司進入除牌程序第三階段。

### (2) 北京地業80%股權質押

二零零七年六月至十一月，本公司、瀋發房產與明裕德先後簽訂了《代償及股權質押協議》及《延期還款及股權質押補充協議》，約定以瀋發房產持有的北京地業80%股權作為質押擔保，由明裕德代瀋發房產向瀋陽天北建築安裝工程公司（「天北建築」）償還工程款12,870千元，代本公司向遼寧華錦化工（集團）有限責任公司（「華錦化工」）償還32,160千元。

二零零八年七月三十一日，本公司、瀋發房產與明裕德簽訂《還款及股權質押解除協議》，約定了還款期限與解除股權質押事宜。截至二零零八年八月三十一日，本公司與瀋發房產已經全額向明裕德償還了代償款及利息，北京地業80%股權也全部回到本公司名下。

## 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、北大青鳥、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。北京地業及北大青鳥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鳥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，加上拍賣北大青鳥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、公用集團及北大青島，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、公用集團及北大青島達成和解，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島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

鳥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鳥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、北大青鳥及公用集團簽訂《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。

## 審核委員會工作情況

截至二零零八年十月，審核委員會只有蔡連軍一位獨立非執行董事。蔡連軍先生審閱了本公司財務報告及本公司的關連交易情況。

## 最佳應用守則

由於公司停牌及訴訟等原因，本公司於本年度未能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，蘭東輝先生，王暉先生

獨立非執行董事：蔡連軍先生