



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)

**截至二零零八年六月三十日止六個月之
中期業績公佈**

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799.41%至人民幣38,117千元。房產業務處於萎縮狀態，教育業務平穩發展。
- 本公司權益持有人應佔利潤為約人民幣138,094千元。
- 董事會建議不派付截至二零零八年六月三十日止中期之股息。

中期業績

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二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績連同二零零七年相關期間的比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零零八年 (未經審計) 人民幣千元 | 二零零七年 (未經審計) 人民幣千元 |
| 營業額 | 3 | 38,117 | 4,238 |
| 其他經營收入 | | 2,110 | — |
| 銷售物業成本 | | (38,866) | (4,910) |
| 銷售物業稅項 | | (83) | (176) |
| 其他經營開支 | | (7,376) | (15,064) |
| 經營虧損 | | (6,098) | (15,912) |
| 財務成本 | | (13,739) | (6,756) |
| 出售附屬公司收益 | | 157,909 | — |
| 除稅前溢利／虧損 | | 138,072 | (22,668) |
| 稅項 | 4 | — | (463) |
| 除稅後溢利／虧損 | | 138,072 | (23,131) |
| 其中： | | | |
| 本公司股東應佔溢利／虧損 | | 138,094 | (22,518) |
| 少數股東應佔虧損 | | (22) | (613) |
| | | 138,072 | (23,131) |
| 每股盈利(虧損)－基本 | 6 | 人民幣0.135元 | 人民幣(0.02)元 |

簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

| | 附註 | 二零零八年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元 | 二零零七年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元 |
|-----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 廠房及設備 | | 11,308 | 146,795 |
| 投資物業 | | 254,977 | 255,390 |
| 土地使用權預付租賃款 | | — | 86,752 |
| 可供銷售財務資產 | | 20,000 | 20,000 |
| 其他非流動資產 | | 255 | — |
| | | <u>286,540</u> | <u>508,937</u> |
| 流動資產 | | | |
| 供銷售物業 | | 441,400 | 484,987 |
| 存貨 | | — | 341 |
| 應收賬款 | 7 | 1,500 | — |
| 應收控股公司款項 | | 54,268 | 54,268 |
| 土地使用權預付租賃款 | | — | 2,564 |
| 預付費用 | | 1,064 | 3,039 |
| 其他應收款 | 8 | 280,816 | 31,915 |
| 銀行結餘及現金 | | 380 | 4,478 |
| | | <u>779,428</u> | <u>581,592</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 9 | 32,391 | 43,080 |
| 預收款項 | | 24,373 | 44,089 |
| 其他應付款及應計費用 | | 322,783 | 411,821 |
| 應交所得稅 | | — | 1,168 |
| 銀行借款—一年內到期部份 | 10 | 20,000 | 62,000 |
| 預計負債 | | 2,043 | 2,043 |
| | | <u>401,590</u> | <u>564,201</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>377,838</u> | <u>17,391</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>664,378</u> | <u>526,327</u> |

| | | 二 零 零 八 年 六 月 三 十 日 (未 經 審 計) 人 民 幣 千 元 | 二 零 零 七 年 十 二 月 三 十 一 日 (經 審 計) 人 民 幣 千 元 |
|------------------|----|--|--|
| 權 益 | | | |
| 股 本 | | 1,020,400 | 1,020,400 |
| 儲 備 | | (412,912) | (550,984) |
| 本 公 司 股 東 權 益 | | 607,488 | 469,416 |
| 少 數 股 東 權 益 | | 34,335 | 34,357 |
| 所 有 權 益 | | 641,823 | 503,773 |
| 非 流 動 負 債 | | | |
| 遞 延 稅 項 | 11 | 22,555 | 22,555 |
| | | 664,378 | 526,328 |

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

| | 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 |
| 於二零零七年一月一日 | 1,020,400 | 323,258 | 103,582 | — | (1,093,482) | 35,931 | 389,689 |
| 本期間虧損 | — | — | — | — | (22,518) | (613) | (23,131) |
| 於二零零七年六月三十日 | <u>1,020,400</u> | <u>323,258</u> | <u>103,582</u> | <u>—</u> | <u>(1,116,000)</u> | <u>35,318</u> | <u>366,558</u> |
| 於二零零八年一月一日 | 1,020,400 | 323,258 | 103,582 | — | (977,824) | 34,357 | 503,773 |
| 本期間盈利 | — | — | — | — | 138,072 | (22) | 138,050 |
| 於二零零八年六月三十日 | <u>1,020,400</u> | <u>323,258</u> | <u>103,582</u> | <u>—</u> | <u>(839,752)</u> | <u>34,335</u> | <u>641,823</u> |

附註

1. 會計政策及編制基準

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新頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋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。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。除部份財務工具以其公允價值計量外，本賬目乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合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

本集團截止二零零八年六月三十日止財務年度錄得年度淨溢利為人民幣138,072千元。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，以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，以於可見未來應付其營運及維持按持續經營基準存在。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. 營業額及分部資料

為便於管理，本集團劃分為兩大經營部門。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、物業出租及管理業務。

教育項目 — 校舍及設備出租、教育項目投資及管理。

本集團在過去兩個期間不同業務分部之間沒有重大銷售或其他交易。

截至二零零八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>36,617</u> | <u>1,500</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>38,117</u> |
| 分部業績 | <u>(843)</u> | <u>(2,367)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(3,210)</u> |
| 未分配企業費用 | | | | | <u>(3,248)</u> |
| 經營盈利／虧損 | | | | | <u>(6,458)</u> |
| 財務成本 | | | | | <u>(13,379)</u> |
| 出售一間附屬公司收益 | | | | | <u>157,909</u> |
| 除稅前盈利 | | | | | <u>138,072</u> |
| 稅項 | | | | | <u>—</u> |
| 除稅後盈利 | | | | | <u>138,072</u> |

截至二零零七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>—</u> | <u>2,000</u> | <u>2,053</u> | <u>185</u> | <u>4,238</u> |
| 分部業績 | <u>(868)</u> | <u>(973)</u> | <u>(6,806)</u> | <u>(5,873)</u> | <u>(14,520)</u> |
| 未分配企業費用 | | | | | <u>(1,392)</u> |
| 經營虧損 | | | | | <u>(15,912)</u> |
| 財務成本 | | | | | <u>(6,756)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | <u>(22,668)</u> |
| 稅項 | | | | | <u>(463)</u> |
| 除稅後虧損 | | | | | <u>(23,131)</u> |

4. 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零零八年 (未經審計) 人民幣千元 | 二零零七年 (未經審計) 人民幣千元 |
| 稅項包括： | | |
| 本公司及附屬公司 | | |
| －中國企業所得稅 | — | (463) |
| －遞延稅項 | — | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| | — | (463) |
| | <hr/> | <hr/> |

* 「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。

5. 股息

董事會決議本報告期不派發任何股息。

6. 每股溢利

每股溢利是根據本報告期本公司股東應佔溢利人民幣138,094千元(截至二零零七年六月三十日止六個月虧損：人民幣22,518千元)，以及本報告期已發行的1,020,400,000股(二零零七年：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溢利／虧損。

7. 應收賬款

於資產負債表日，應收賬款主要是本集團出租校舍及設備應收金額。

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：

| | 二零零八年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------|-------------------------|---------------------------|
| 0-30天 | 250 | — |
| 31-60天 | 250 | — |
| 61-365天 | 1,000 | — |
| 1-2年 | — | — |
| 2年以上 | 12,518 | 12,518 |
| | <u>14,018</u> | <u>12,518</u> |
| 呆壞賬撥備 | (12,518) | (12,518) |
| | <u>1,500</u> | <u>—</u> |

管理層認為應收賬款的賬面值與其公允價值相約。

8. 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。

管理層認為其他應收款項的賬面值與其公允價值相約。

9. 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：

| | 二零零八年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 0-90天 | — | — |
| 91-180天 | — | — |
| 180-365天 | — | — |
| 1-2年 | — | — |
| 2年以上 | 32,391 | 43,080 |
| | <u>32,391</u> | <u>43,080</u> |

管理層認為應付賬款的賬面值與其公允價值相約。

10. 銀行借款

本報告期內，因瀋陽教育園轉讓，其於二零零八年五月十七日到期的銀行借款42,000千元也隨之轉讓。本集團並無新增銀行借款。

11. 遞延稅項

| | 業務合併的 公允值調整 人民幣千元 |
|--------------------------|-------------------------|
| 於二零零七年一月一日 計入收益表 | 23,168 — |
| 於二零零七年六月三十日 計入收益表 | 23,168 (613) |
| 於二零零八年一月一日 計入本報告期的收益表 | 22,555 — |
| 於二零零八年六月三十日 | <u>22,555</u> |

12. 股本

| | 二零零八年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 註冊、發行和已繳足： | | |
| 600,000,000國有股，每股人民幣1元 | 600,000 | 600,000 |
| 420,400,000 H股，每股人民幣1元 | <u>420,400</u> | <u>420,400</u> |
| | <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。

13. 或有負債

本集團為珠海科教向銀行提供擔保人民幣9,000,000元使其取得銀行借貸。管理層認為該項銀行擔保的公允值微不足道，因此並無以其公允值在綜合資產負債表內列作財務負債。

14. 資產抵押／質押

二零零七年六月至十一月，本公司、瀋發房產與北京明裕德商貿有限公司(「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償還工程款12,870千元，明裕德代本公司償還欠華錦化工的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》，約定了還款期限與接觸股權質押事宜。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。

管理層討論與分析

報告期，本集團實現營業額約為人民幣38,117千元，與截至二零零七年六月三十日止六個月（「二零零七年期間」）相比（「同比」）上升約799.41%；實現除稅及少數股東權益後溢利約為人民幣138,094千元；每股盈利約為人民幣0.135元。

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（「瀋發房產」）、瀋陽江勝金融大廈管理有限公司（「大廈管理公司」）及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—瀋陽北大青島商用資訊系統有限公司（「瀋陽商用」）為瀋陽市軟體發展商；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；本公司附屬公司—瀋陽發展物業管理有限公司（「瀋發物業」）為瀋陽市的物業管理服務提供者。

報告期，瀋陽教育、瀋陽商用、瀋發物業已經不再是本公司附屬公司。

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，唯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及竣工驗收工作。二零零八年六月，大廈管理公司與本公司等相關方簽訂《以房抵債協定》，約定以價值24,300千元的金茂國際公寓房屋為公司抵償人民幣24,300千元債務。目前該等房屋正在辦理過戶手續過程中。

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

報告期內，珠海教育向珠海學校收取租金人民幣1,500千元。珠海學校高中部被珠海市教育局列入公辦學校序列，零八年秋季學期在校學生人數已達990人。

本集團主要財務回顧

集團經營收入

本期間收入增加約799.41%至約人民幣38,117千元，而本公司權益持有人應佔利潤約人民幣138,094千元。

期間房產收入同比增加人民幣36,617千元，主要是對已經入住及辦理產權證的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1,500千元的租賃收入。

集團盈利

本公司權益持有人應佔盈利為約人民幣138,094千元。

期間公司的盈利，主要是因為公司所持的瀋陽教育園股權被轉讓產生約1.6億元收益所致。

結算日借貸水準及分析

於二零零八年六月三十日，本集團銀行貸款總額為人民幣20,000千元(二零零七年十二月三十一日：人民幣62,000千元)，上述貸款乃無抵押並附有按年息9.71厘計算之利息。

| 應於下列期間歸還之銀行貸款 | 於二零零八年 | 於二零零七年 |
|---------------|---------------|---------------|
| | 六月三十日 | 十二月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 20,000 | 62,000 |
| 第二年 | — | — |
| | <u>20,000</u> | <u>62,000</u> |

報告期，本集團未發生拖欠銀行貸款本金及利息現象。

應付票據

報告期，本公司無應付票據。

僱員人數及薪酬、培訓計劃及購股權計劃

於二零零八年六月三十日，本集團共聘用39名僱員(不包括本公司董事)，於報告期提供薪酬總額約為人民幣3,005.84千元(二零零七年期間：人民幣2,721.43千元)。本集團根據僱員所在不同崗位，按相應標準分別提供不同薪酬。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。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。

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，本集團已按中國主導稅率15%至25%計繳所得稅。

二零零八下半年工作展望

下半年，本公司將以下列工作為經營重點：

1. 努力梳理現有資產和業務，加大應收款回收力度，努力盤活現有存量資產；
2. 為公司尋找新的投資者，引進有發展潛力的新業務
3. 完成前期應完成的資訊披露等合規工作，為公司復牌創造條件。
4. 努力推進公司H股股份的復牌工作，維護公眾股東利益。
5. 全力推進公司重組，為本公司持續、健康發展創造有利條件。

購買、出售或贖回股份

報告期，本集團並無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

認股權

報告期，本公司概無發行或授予任何可轉換證券、期權、認股權證或其他類似權利。

股息

報告期並無派發股息。本公司董事會決議不派發二零零八年度中期股息。

符合上市規則企業管治常規守則

於報告期，由於公司股份停牌及訴訟因素，故公司未能完全按照《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。董事將努力使本集團基本遵守企業管治常規守則及條文。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

於報告期，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。各董事與監事均書面確認已全面地遵守該規則，且沒有發生違反該守則的情況。

審核委員會

在二零零五年十一月二十八日的臨時股東大會上，蔡澍鈞先生、崔岩先生、蔡連軍先生當選為本公司的獨立非執行董事，並組成審核委員會。由於獨立非執行董事蔡澍鈞先生、崔岩先生已於二零零七年辭職，故本公司審核委員會目前只有蔡連軍先生一人。

本公司已於二零零八年九月十七日，聘請林增榮先生、王啟達先生及陳銘燦先生（合稱「復牌委員會」）為復牌申請委員會委員，以督促復牌建議書的實施。復牌委員會將在公司股份復牌後轉為獨立非執行董事，並成立新的審核委員會。（詳見本公司二零零八年十月六日公告）

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