



瀋陽公用發展
股份有限公司

股份編號：747

年度報告
2005



目錄

02	公司簡介
04	財務摘要
06	董事報告書
07	管理層介紹
10	管理層討論與分析
15	董事會報告書
27	獨立核數師報告
29	綜合收益表
30	綜合資產負債表
32	資產負債表
33	綜合權益變動表
35	綜合現金流量表
37	綜合財務報表附註
98	公司資料

公司簡介

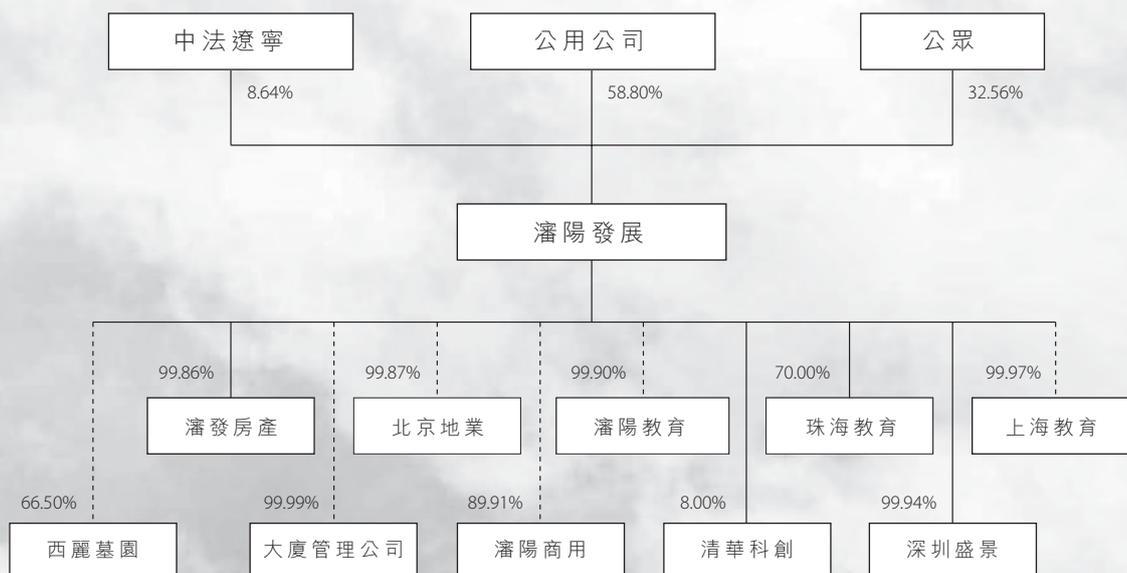
1. 成立背景及主營業務

瀋陽公用發展股份有限公司(「瀋陽發展」或「本公司」)於一九九九年七月二日以發起方式，以瀋陽公用集團有限公司(「公用公司」)為唯一發起人，在中華人民共和國(「中國」)瀋陽市成立為一家股份有限公司。

於一九九九年十二月，本公司通過配售及公開發售方式向國際投資者發行每股面值人民幣1.00元之H股共420,400,000股，發售價為每股港幣1.70元。於一九九九年十二月十六日，本公司H股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。目前註冊資本為人民幣1,020,400千元。

本公司及其附屬公司(統稱“本集團”)為房產開發商、教育投資與基園開發商，主要從事房產開發、銷售及租賃、教育投資與管理及基園開發與銷售等業務。

2. 股權與權益結構



註1： — 為本公司直接持有之權益，
 --- 為本公司直接及間接持有之權益總額；

註2：

中法遼寧： 中法水務投資(遼寧)有限公司，為本公司策略投資者；

瀋發房產： 瀋陽發展房產開發有限公司，本公司直接持有其99.86%股權，為瀋陽市房產開發商；

公司簡介

- 瀋陽教育：** 瀋陽發展北大教育科學園有限公司，本公司直接持有其30.00%股權，瀋發房產直接持有其70.00%股權，本公司合共持有其99.90%股權，為瀋陽市教育投資商；
- 珠海教育：** 珠海北大教育科學園有限公司，本公司直接持有其70.00%股權，為珠海市教育投資商；
- 上海教育：** 上海北大青島教育投資有限公司，本公司直接持有其80.00%股權，瀋發房產直接持有其20.00%股權，本公司合共持有其99.97%股權，為上海市教育投資商；
- 北京地業：** 北京地業房地產開發有限公司，瀋發房產直接持有其80.00%股權，瀋陽教育直接持有其20.00%股權，本公司合共持有其99.87%股權，為北京市房產開發商；
- 大廈管理公司：** 瀋陽江勝金融大廈管理有限公司，本公司直接持有其92.50%股權，瀋發房產直接持有其7.50%股權，本公司合共持有其99.99%股權，為瀋陽市房產開發商；
- 瀋陽商用：** 瀋陽北大青島商用信息系統有限公司，瀋陽教育直接持有其90.00%股權，本公司間接持有其89.91%股權，為瀋陽市應用軟件開發商；
- 西麗基園：** 深圳市西麗報恩福地基園有限公司，本公司透過深圳市景梅實業發展有限公司(“景梅實業”)間接持有其66.50%股權，本公司直接持有景梅實業95.00%股權，景梅實業直接持有其70.00%股權，而景梅實業為深圳市實業投資商；
- 深圳盛景：** 深圳市盛景投資發展有限公司，本公司直接持有其50.00%股權，瀋發房產持有其25.00%股權，瀋陽教育持有其25.00%股權，本公司合共持有其99.94%股權，為深圳市的實業投資商；
- 清華科創：** 清華紫光科技創新投資有限公司，為本公司直接持有其8.00%股權的參股公司。
- 註3：
- 其他資產：** 本公司尚有一些投資額較低的資產，包括：
- 瀋陽學校：** 瀋陽北大青島學校，瀋陽教育直接持有其100%股權，本公司間接持有其99.90%股權，為瀋陽市的義務教育學校；
- 瀋發物業：** 瀋陽發展物業管理有限公司，本公司直接持有其1.00%股權，瀋發房產持有其99.00%股權，本公司合共持有其99.86%股權，為瀋陽市的物業管理商。

財務摘要

1. 業績

自二零零五年一月一日至十二月三十一日止(「本年度」)，本集團實現主營業務收入為人民幣91,221千元，實現除稅及少數股東權益後虧損為人民幣1,229,130千元，分別較二零零四年(「上年」)之業績增加約人民幣55,909千元和人民幣1,034,571千元。業績下降的主要原因詳見「董事報告書」及「管理層討論與分析」部分。

2. 綜合收益表摘要

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團過往五年財務摘要如下：

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元	二零零一年 人民幣千元
營業額	91,221	35,312	169,116	451,620	667,435
其他收入	245	5,160	4,351	11,304	122,872
收入總額	91,466	40,472	173,467	462,924	790,307
經營(虧損)溢利	(1,245,607)	(180,668)	13,569	158,560	295,358
財務成本	(42,995)	(40,471)	(6,023)	(2,286)	(10,996)
分佔一間合營公司業績	—	17,487	24,288	20,388	18,447
出售一間附屬公司 溢利(虧損)	—	2,821	—	(20,382)	—
除稅前(虧損)溢利	(1,288,602)	(200,831)	31,834	156,280	302,809
稅項	39,090	785	(14,380)	(63,087)	(111,031)
除稅後(虧損)溢利	(1,249,512)	(200,046)	17,454	93,193	191,778
少數股東權益	(20,382)	(2,487)	379	(402)	(1,162)
股東應佔(虧損)溢利	(1,229,130)	(197,559)	17,833	92,791	190,616
每股(虧損)盈利	人民幣 (1.20) 元	人民幣(0.19)元	人民幣0.02元	人民幣0.09元	人民幣0.19元

財務摘要

3. 綜合資產負債表摘要

	人民幣千元				
	於二零零五年 十二月 三十一日	於二零零四年 十二月 三十一日	於二零零三年 十二月 三十一日	於二零零二年 十二月 三十一日	於二零零一年 十二月 三十一日
物業、設備、投資物業及 土地使用權預付租賃款	643,673	931,372	547,243	10,478	734,239
佔一間合營公司的權益	—	—	103,380	100,265	140,638
商譽	—	609,372	62,638	—	—
收購附屬公司之訂金	—	—	391,100	360,994	—
可供出售的財務資產	20,000	—	—	—	—
證券投資	—	20,000	20,000	20,000	20,000
長期應收款	—	—	58,234	—	—
流動資產	918,489	1,463,318	1,558,573	1,580,690	1,060,477
流動負債	1,074,881	1,070,379	660,223	(224,499)	(199,532)
流動(負債)資產淨額	(156,392)	392,939	898,350	1,356,191	860,945
	507,281	1,953,683	2,080,945	1,847,928	1,755,822
資本來源：					
股本	1,020,400	1,020,400	1,020,400	1,020,400	1,020,400
儲備	(589,937)	639,193	837,180	819,347	726,556
少數股東權益	39,837	60,219	110,709	8,181	8,866
非流動負債	36,981	233,871	112,656	—	—
	507,281	1,953,683	2,080,945	1,847,928	1,755,822

董事報告書

各位股東：

本人謹此提呈本集團本年度經審計的經營業績。

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項目進度被迫延遲，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項目斷檔、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項目沒有資金繼續投入，導致公司未能按照預定期限開發，部分項目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，儘快盤活存量資產，努力將公司經營轉入正規。

瀋陽公用發展股份有限公司

執行董事

安慕宗

中國 • 瀋陽，二零零八年十月二十四日

管理層介紹

第二屆

執行董事：

徐二會先生，簡介見公司第三屆董事介紹。

張劍波先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年十一月二十八日。

張英健先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年十一月二十八日。

王瑟先生，簡介見公司第三屆董事介紹。

耿建偉先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年十一月二十八日。

陳樹新先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年十一月二十八日。

非執行董事：

陳錦靈先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年四月二十七日。

蘭文斌先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年三月一日。

米歇爾·德泰博士，簡介見公司第三屆董事介紹。

張萬中先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年十一月二十八日。

石建明先生，簡介見公司第三屆董事介紹。

獨立非執行董事：

程偉先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年十一月二十八日。

蔡樹鈞先生，簡介見公司第三屆董事介紹。

崔岩先生，簡介見公司第三屆董事介紹。

監事：

王宏宇先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年二月二十七日。

李淑蓮女士，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年十一月二十八日。

趙學智先生，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零五年十一月二十八日。

蘭東輝先生，簡介見公司第三屆董事介紹。

高靜娟女士，簡介見公司以前年度年報介紹，任期至二零零四年十月十二日。

楊志安先生，簡介見公司第三屆監事介紹。

第三屆

執行董事：

徐二會先生，生於一九六六年二月，為本公司董事長。徐先生現時為北京北大教育投資有限公司的董事長。徐先生畢業於日本流通科學大學。徐先生於二零零二年十月十一日起為本公司執行董事。本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

安慕宗先生，生於一九六四年四月。安先生於一九八七年六月畢業於北京航空學院，現任本公司副總裁，於地產項目開發、企業管理事務有豐富經驗。安先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司執行董事，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

劉長林先生，生於一九五三年五月。劉先生於一九八四年畢業於遼寧大學中文系，二零零二年於東北大學研究生畢業，並於同年獲頒美國檀香山大學工商管理碩士學位。自一九九七年五月起，劉先生先後任職瀋陽市經貿委副主任，瀋陽市國有資產管理局副局長、瀋陽市財政局副局長及瀋陽市國資委副主任職務，劉先生在資本運作及財務管理方面擁有豐富經驗。劉先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司執行董事，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

管理層介紹

王瑟先生，生於一九六零年二月，高級經濟師，為本公司董事會秘書。王先生於一九八二年在中國東北重型機械學院畢業，獲頒理學學士學位，及後於一九九二年在遼寧大學獲頒經濟學碩士學位，之後直至本公司成立前，王先生一直為瀋陽市建設投資公司處長。王先生在公司重組、資產管理與投資方面擁有豐富經驗。王先生於一九九九年七月二日起為本公司執行董事，本屆任期至二零零八年十一月二十八日。

王再興先生，生於一九七零年十一月。王先生於一九九三年六月畢業於北京林業大學統計學專業，獲頒學士學位。自一九九九年三月至今，先後擔任北京北大青鳥有限責任公司(「北大青鳥」)財務主管及財務經理等職務。王先生於企業資產重組、資產評估及審計業務方面有豐富經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司執行董事，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

非執行董事：

石建明先生，生於一九六五年九月，自二零零一年起一直擔任中法控股(香港)有限公司財務總監職務。石建明先生曾擔任羅兵咸永道會計師事務所高級審計主任，怡和安全護衛有限公司總會計師及怡和科技(香港)有限公司助理財務總監等職務。石建明先生畢業於香港大學及澳洲昆士蘭科技大學，分別持有社會科學學士及商業碩士學位，並是香港會計師公會會員。石先生於財務、投資管理及金融業務方面有豐富經驗。石先生於二零零五年九月二十日起為本公司非執行董事，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

鄧岩彬先生，生於一九七零年八月。會計師。鄧先生於一九九六年三月畢業於中國人民大學會計學專業，獲頒經濟學學士學位。鄧先生自現時在公司任職，於財務管理、投資管理有豐富經驗。鄧先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

蘭東輝先生，生於一九六七年十二月，經濟師。蘭先生於一九九八年九月畢業於中國社會科學院投資管理專業，獲頒碩士學位。曾於一九九五年至一九九九年七月在瀋陽市建設投資公司任職副處長，並於一九九九年至二零零二年為本公司董事會辦公室主任，現任本公司總裁辦公室主任。蘭先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

王暉先生，生於一九七五年五月。王先生於二零零一年六月畢業北京大學經濟學專業，獲頒經濟學碩士學位。王先生現時在本公司任職。王先生於企業經營、重組、並購實務方面有一定經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

米歇爾·德泰博士，生於一九五六年六月，自一九八零年開始服務於蘇伊士集團。一九九三年至一九九六年期間，德泰先生擔任里昂水務法國西部地區總經理。一九九六年至一九九九年期間，擔任菲律賓梅尼拉德水務總裁兼首席執行官(蘇伊士集團下屬水務菲律賓分公司)。自一九九九年至二零零二年擔任法國昂帝歐水務公司(蘇伊士集團下屬水務公司)副總裁，負責項目開發部的工作。目前德泰先生任法國蘇伊士環境集團亞太地區執行副總裁。德泰先生於二零零二年十月十一日起為本公司非執行董事，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

管理層介紹

獨立非執行董事：

蔡樹鈞先生，生於一九五五年二月，現任香港中信資本市場有限公司資產管理部董事總經理及中信資本夥伴投資基金有限公司執行董事。蔡先生於一九七九年畢業於加拿大西安大略大學，獲頒工商管理學士(榮譽)學位，並於二零零一年獲頒行政人員工商管理碩士。蔡先生自一九八零年起，曾先後於英國柏克萊銀行、美國波士頓銀行、加拿大皇家銀行、美國第一芝加哥銀行及香港中信嘉華銀行工作。蔡先生於金融業務及投資管理方面擁有二十多年豐富經驗。蔡先生自二零零一年五月十一日起為本公司獨立非執行董事兼審核委員會委員，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

崔岩先生，生於一九六五年二月，現任長白計算機集團公司總經理兼黨委副書記。崔先生於一九八七年畢業於南京航空學院，獲頒工學學士學位。崔先生自一九八七年起，先後在瀋陽航空發動機研究所，長白集團香港辦事處、長白集團進出口公司、長白計算機股份有限公司及長白計算機集團公司工作。崔先生於航空發動機設計與外經外貿業務及企業管理方面擁有豐富經驗。崔先生自二零零四年十一月十五日起為本公司獨立非執行董事兼審核委員會委員，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

蔡連軍先生，生於一九五零年十二月，高級會計師。自一九九二年起，蔡先生曾先後擔任北京市大興工業開發區管理委員會及北京市大興工業開發區經營總公司黨委書記、管委會主任、總經理職務。自二零零一年十一月至二零零四年七月，擔任北京市大興區委工業工委書記。現已退休。蔡先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事，本屆董事任期至二零零八年十一月二十八日。

監事：

楊志安先生，生於一九六三年一月，教授、博士生導師。楊先生於一九八六年畢業於遼寧大學經濟學專業，獲頒經濟學學士學位，一九九一年七月獲頒遼寧大學財政學碩士學位，及後於一九九八年獲頒遼寧大學企業管理專業經濟學博士學位。二零零二年八月完成東北財經大學應用經濟學專業博士後研究工作。楊先生自一九九八年十一月至今在遼寧大學經濟學院任副院長職務，在財務、稅收、企業管理教學與研究上有著豐富的經驗。楊先生於二零零二年十月十一日起為本公司監事，本屆監事任期至二零零八年十一月二十八日。

萬麗娜女士，生於一九七五年二月，經濟師。於一九九七年畢業於南京理工大學，獲頒工學學士學位。萬女士現時在本公司任職，在境外上市公司董事會及資本運作工作方面有一定經驗。萬女士於二零零五年十一月二十八日起為本公司監事，本屆監事任期至二零零八年十一月二十八日。

王興業先生，生於一九七七年六月，於一九九九年畢業於西安理工大學，獲頒經濟學學士學位。王先生現任北京北大青鳥環宇科技股份有限公司上市規則監察部經理，在投融資、資產及業務重組方面有一定的經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司監事，本屆監事任期至二零零八年十一月二十八日。

管理層討論與分析

1. 業績摘要

(1) 收益表摘要

綜合(虧損)利潤情況

	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年
					人民幣千元
營業額	91,221	35,312	169,116	451,620	667,435
除稅後(虧損)溢利	(1,249,512)	(200,046)	17,454	93,193	191,778
股東應佔(虧損)盈利	(1,229,130)	(197,559)	17,833	92,791	190,616
每股盈利(虧損) (人民幣元)	(1.20)	(0.19)	0.02	0.09	0.19

(2) 分部業績結構分析

	二零零五年 金額	二零零四年 金額	二零零三年 金額	二零零二年 金額	二零零一年 金額
					人民幣千元
合併除稅前(虧損) 溢利	(1,288,602)	(200,831)	31,834	156,280	302,809
其中：					
房產開發	(301,109)	(76,040)	28,434	12,865	16,780
教育投資	(307,451)	(14,148)	(2,711)	—	—
墓園開發與租賃	(35,047)	(38,546)	—	—	—
瀋海熱電	—	—	24,288	20,388	18,447
瀋陽水業	—	—	—	158,816	267,167

(3) 分部營業額結構分析

	二零零五年 營業額	佔營業 總額%	二零零四年 營業額	佔營業 總額%	二零零三年 營業額	佔營業 總額%	二零零二年 營業額	佔營業 總額%	二零零一年 營業額	佔營業 總額%
										人民幣千元
營業總額	91,221	100	35,312	100	169,116	100	451,620	100	667,435	100
其中：										
房產開發	77,040	84.45	21,128	59.83	165,762	98.02	125,820	27.90	90,073	13.50
教育投資	6,472	7.09	10,658	30.18	2,500	1.48	—	—	—	—
墓園開發 與租賃	926	1.02	494	1.40	—	—	—	—	—	—
其他業務	6,783	7.44	3,032	8.59	854	0.50	400	0.05	—	—
瀋陽水業	—	—	—	—	—	—	325,400	72.05	577,362	86.50

管理層討論與分析

2. 房產開發業務分析**經營業績摘要**

	二零零五年	二零零四年	二零零三年
營業額(人民幣千元)	77,040	21,128	165,762
除稅前溢利(人民幣千元)	(301,109)	(76,040)	28,434

瀋陽「水樹花都」項目一期已竣工入住，項目二期已預售完畢。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」為未完工工程改建項目，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項目的報審及建設政策調整影響，本年度，北京「酈景灣」項目仍未正式開工建設，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。

3. 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。

4. 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。

管理層討論與分析

5. 墓園開發業務分析

本年度，西麗墓園實現租賃收入約人民幣829千元。

6. 集團資產及財務狀況分析

(1) 集團財務比率指標

項目	計算基準	於二零零五年 十二月 三十一日	於二零零四年 十二月 三十一日
資產負債率	負債總額／資產總額×100%	70.27%	43.13%
流動比率	流動資產／流動負債	0.85	1.37
速動比率	(流動資產－存貨－待出售已建成物業)／流動負債	0.61	1.06
淨資產收益率	淨利潤／淨資產×100%	(261.35%)	(11.49%)
銷售收入利潤率	淨利潤／銷售收入×100%	(1,347.42%)	(559.47%)
股東債權比率	負債總額／股東權益×100%	236.42%	75.84%

(2) 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1,442,000千元，減幅約為47.68%。

項目	於二零零五年 十二月 三十一日	於二零零四年 十二月 三十一日	變動金額
總資產	1,582,162	3,024,062	(1,441,900)
其中：			
物業及設備	160,863	380,774	(219,911)
投資物業	390,930	456,154	(65,224)
土地使用權預付租賃款	91,880	94,444	(2,564)
商譽	—	609,372	(609,372)
可供出售的財務資產	20,000	—	20,000
證券投資	—	20,000	(20,000)
流動資產	918,489	1,463,318	(544,829)

人民幣千元

管理層討論與分析

(3) 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%。

項目	人民幣千元		
	於二零零五年 十二月 三十一日	於二零零四年 十二月 三十一日	變動金額
流動資產	918,489	1,463,318	(544,829)
其中：			
供銷售物業	266,768	321,863	(55,095)
存貨	361	2,099	(1,738)
應收賬款	674	12,465	(11,791)
其他應收款及預付費用	299,782	820,384	(520,602)
應收母公司款項	268,194	—	268,194
預付稅項	2,059	2,044	15
已抵押銀行存款	71,598	180,399	(108,801)
銀行結餘及現金	9,053	124,064	(115,011)

(4) 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4.70厘至7.97厘。

	於二零零五年 十二月 三十一日 (人民幣千元)	於二零零四年 十二月 三十一日 (人民幣千元)
應於下列期間歸還的銀行貸款		
已過期	29,000	199,638
一年內	309,290	338,220
一至兩年內	13,200	171,000
	351,490	708,858

於二零零五年十二月三十一日，本集團拖欠到期銀行貸款為人民幣29,000千元。

管理層討論與分析

(5) 匯率波動風險

國家外匯管理局定期發佈的二零零五年《外匯指定銀行總行人民幣兌外幣牌價表》顯示：本年度，人民幣兌美元、港元匯率總體上保持平穩；港幣兌人民幣匯率呈窄幅波動態勢。且本公司的港幣存款已經結匯，因此，本公司的港幣存款風險較小。

(6) 土地儲備情況

本年度，本公司擁有如下兩宗共613千平方米的土地儲備：

1. 瀋陽經濟技術開發區十號路地段，面積約為484千平方米，本集團擁有其99.90%權益。
2. 北京市朝陽區管莊新村地塊，面積約為129千平方米，本集團擁有其99.89%權益。

本集團擬將上述土地儲備用作房地產開發及教育投資用地。

(7) 或有負債

除於財務報表附註42及43所披露者外，於本年結算日，本集團概無其他任何或有負債事項。

(8) 股權收益分析

	二零零五年 十二月 三十一日	二零零四年 十二月 三十一日	人民幣千元 變動金額
股本	1,020,400	1,020,400	—
股本溢價	323,258	323,258	—
法定盈餘公積金	69,054	69,054	—
法定公益金	34,528	34,528	—
保留溢利	(1,016,777)	212,353	(1,229,130)

7. 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12,245千元(二零零四年：人民幣15,563千元)，離職補償198千元。本集團尚未製訂任何高級管理人員或職工認股期權計劃。

董事會報告書

董事會謹向各位股東提呈本集團本年度的經營報告及經審核的財務報告：

1. 主要業務

本公司為投資控股型公司，主要透過附屬公司從事房產開發、銷售及租賃、教育投資和管理及墓園開發與租賃。

本年度按業務分類的本集團業績表現分析載於第52頁至第56頁財務報告附註8。

2. 附屬公司及合資公司

瀋發房產，註冊資本為人民幣250,000千元，於二零零零年六月註冊於中國瀋陽經濟技術開發區莫愁湖街之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其99.86%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

北京地業，註冊資本為人民幣30,000千元，於二零零一年七月註冊於中國北京市朝陽區建國路管莊6號之有限責任公司，主要業務在中國，瀋發房產擁有其80.00%股權，瀋陽教育擁有其20.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

大廈管理公司，註冊資本為人民幣50,000千元，於二零零二年七月註冊於中國瀋陽市大東區小東路1號之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其92.50%股權，瀋發房產擁有其7.50%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

瀋陽教育，註冊資本為人民幣50,000千元，於二零零二年九月註冊於中國瀋陽經濟技術開發區滄海路31號之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其30.00%股權，瀋發房產擁有其70.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

珠海教育，註冊資本為人民幣20,000千元，於二零零一年五月註冊於中國珠海市淇澳島珠海北大教育科學園之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其70.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

上海教育，註冊資本為人民幣100,000千元，於二零零二年十月註冊於中國上海市青浦區朱家角鎮新溪路48號之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其80.00%股權，瀋發房產擁有其20.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

瀋陽商用，註冊資本為人民幣10,000千元，於二零零零年七月註冊於中國瀋陽市和平區文萃路6甲9號之有限責任公司，主要業務在中國，瀋陽教育擁有其90.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

景梅實業，註冊資本為人民幣10,000千元，於一九九四年八月三十日註冊於中國深圳市福田区景梅新村二棟首層3號之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其95.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

西麗墓園，註冊資本為人民幣5,000千元，於二零零一年四月二十九日註冊於深圳市福田区景梅新村二棟首層之有限責任公司，主要業務在中國，景梅實業擁有其70%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

董事會報告書

深圳盛景，註冊資本為人民幣100,000千元(實投資本人民幣50,000千元)，於二零零四年五月註冊於中國深圳市福田區北環大道6003號景梅新村2棟首層之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其50.00%股權，瀋發房產擁有其25.00%股權，瀋陽教育擁有其25.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

3. 其他投資

本公司於二零零零年五月投資參股清華科創，其註冊資本為人民幣250,000千元，本公司投資人民幣20,000千元擁有其8.00%的股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

4. 控股公司

本公司的控股股東為公用公司，該公司於一九九八年十一月二十六日成立，目前註冊資本為人民幣2,113,060千元。瀋陽市政府通過直屬企業—瀋陽市城市基礎設施建設投資發展有限公司(「瀋陽城投」)及瀋陽市國有資產經營有限公司(「瀋陽國資」)合計持有公用公司50.00%權益(瀋陽城投與瀋陽國資分別擁有公用公司42.23%和7.77%權益)，其餘50.00%權益由北京北大高科技產業投資有限公司(「北大高科」)持有。

於二零零五年十二月三十一日，北大高科股權結構為濰坊北大青島華光科技股份有限公司(「青島華光」)佔57.69%；北京天橋北大青島科技股份有限公司佔19.23%；麥科特光電股份有限公司佔19.23%；北京北大博雅投資有限公司佔3.85%。

5. 業績、財務狀況及業績分析

本集團本年度的經營業績載於第29頁的綜合收益表。

本集團本年度的財務狀況載於第30頁的綜合資產負債表。

本集團本年度的現金流量狀況載於第35頁至第36頁的綜合現金流量表。

本集團本年度的業績分析情況，詳見第10頁至第14頁的管理層討論與分析部分。

6. 中期股息

本公司於二零零五年八月二十五日召開董事會，決議不派發二零零五年度中期股息。

7. 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。

8. 儲備

本集團本年度內的儲備金額及變動詳情載於第35頁的綜合權益變動表。

董事會報告書

9. 在建物業及所持待售物業

於二零零五年十二月三十一日止，本集團持有在建物業及所持待售物業如下：

地塊／物業名稱	土地／ 物業地址	土地／ 物業面積 (千平方米)	擬用途	目前狀況	集團 所佔權益
在建物業					
瀋陽教育園	瀋陽經濟技術開發區 十號路	/84	創辦學校及 房地產開發	工程進行中	99.90%
西麗墓園未開發地段	深圳市南山區 西麗留仙洞	280/	陵園墓地	待建	66.50%
上海教育園	上海青浦區朱家角鎮	200/	創辦學校	待建	99.97%
所持待售物業					
瀋陽「水樹花都」二期	瀋陽市皇姑區 淮河街36號	/29.6	商用住宅	已預售	99.86%
瀋陽「金茂國際公寓」 6-25層	瀋陽市大東區 小東路1號	/7.5 /12.4	酒店式公寓	已預售 待售	99.99%
北京「酈景灣」	北京市朝陽區 管莊惠村	129/	商用住宅	待建	99.87%

10. 捐款

本集團於本年度並未作出慈善及其他捐款。

11. 物業及設備

本集團及本公司本年度內的物業及設備變動詳情載於第63頁至第65頁的財務報告附註16內。

12. 股本

本年度，本公司的股本結構如下：

股本類別	股本數目	百分比
國有股	600,000,000	58.80%
H股	420,400,000	41.20%
合計	1,020,400,000	100%

本年度，本公司股本結構沒有發生變化。

13. 稅項

本集團之稅項詳情載於第62頁的財務報告附註13內。

- (1) 本年度，本集團按15%—33%稅率繳付所得稅。
- (2) 本公司之上市證券持有人並不因為持有該等證券而享有稅項減免。

14. 職工住房

根據中國政府《住房公積金管理條例》及瀋陽市政府於二零零零年十二月二十八日發佈之文件(瀋房委會發(2000)3號)，本公司自二零零五年六月一日起，職工住房公積金繳存基數為職工月工資收入，繳存比例為本公司計提8%。

15. 醫療保險

根據中國國務院《關於建立城鎮職工基本保險制度的決定》及瀋陽市政府於二零零一年七月三十日發佈之文件(瀋政發(2001)5號)，本集團自二零零二年十月一日起，職工基本醫療保險繳存基數為上月職工月工資收入，繳存比例為本公司計提8%。

16. 可供分配之儲備

截至二零零五年十二月三十一日，可供將來分派予股東之分配後保留虧損約為人民幣1,016,777千元(二零零四年溢利：人民幣212,353千元)。

董事會報告書

17. 五年財務摘要

本集團本年度和過往之業績及資產負債摘要載於第04頁及第05頁。

18. 主要客戶及供應商

本集團本年度的經營業務中，最大的前五名客戶銷售額約佔本集團全年銷售額的13.30%，其中最大的客戶約佔本集團全年銷售額的4.38%；最大的前五名供應商約佔本集團全年採購額的36.16%，其中最大供應商約佔當年總採購額的16.51%。

除已披露的關聯交易外，概無董事，彼等之聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5.00%或以上股本權益之股東)於上述五大客戶和供應商中擁有任何權益。

19. 董事及監事

本年度本公司在任之董事及監事如下：

第二屆

董事： 徐二會先生、張劍波先生、張英健先生、王瑟先生、耿建偉先生、陳樹新先生、陳錦靈先生、蘭文斌先生(已於二零零五年三月辭職)、張萬中先生、米歇爾·德泰博士、程偉先生、蔡澍鈞先生、崔岩先生。其中，蔡澍鈞先生、程偉先生及崔岩先生為獨立非執行董事。

監事： 王宏宇先生(已於二零零五年二月辭職)、蘭東輝先生、李淑蓮女士、趙學智先生、高靜娟女士(已於二零零四年十月辭職)、楊志安先生

第三屆

董事： 徐二會先生、安慕宗先生、劉長林先生、王瑟先生、王再興先生、石建明先生、鄧岩彬先生、蘭東輝先生、王暉先生、米歇爾·德泰博士、蔡連軍先生、蔡澍鈞先生、崔岩先生、蔡連軍先生。其中，蔡澍鈞先生、崔岩先生及蔡連軍先生為獨立非執行董事。

監事： 楊志安先生、萬麗娜女士、王興業先生。

20. 董事及監事的服務合約

本公司已於二零零五年十一月二十八日與第三屆董事及監事簽署服務合約。各在任董事及監事須根據服務合約規定之職責行事，如有發生有關違反服務合約行為時，本公司可以書面通知的方式立即解除與該董事或監事之委任關係。

除提前辭職的董事及監事外，所有在任董事及監事服務合約均將於二零零八年十一月二十八日期滿。

有意於應屆股東周年大會上連任之董事均無與本公司訂有本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

21. 董事、監事及高級管理人員持股情況

截至二零零四年十二月三十一日止，本公司董事、監事及高級管理人員於本年度就根據(1)《證券及期貨條例》，香港法例第571章，第352條本公司需保存的權益冊中的記錄；或(2)根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》需予通知本公司及聯交所之本公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例，第XV部份)的股份、相關股份或債權證當中，概無擁有任何權益及／或淡倉或進行任何交易，也沒有通過出售本公司或相聯法團股份、相關股份或債權證獲得收益的情況。

22. 董事及監事購買股份的權利

本年度，本公司、各同系附屬公司或控股公司概無訂立任何安排，讓本公司董事、監事及行政總裁或其配偶或18歲以下子女能藉此收購本公司或相聯法團股份、證券或股權而取得利益。

23. 董事及監事酬金

本公司各董事年薪為人民幣30千元，董事服務合約並無訂明對董事年薪有任何調整。執行董事在董事會批准的情況下(有關董事不可投票)可獲得若干根據本公司溢利計算的現金花紅，並可享有有關中國法律和法規規定的福利。本公司各監事年薪為人民幣15千元。

本年度，本公司共支付或應支付董事及監事薪金人民幣1,213千元(二零零四年：人民幣1,899千元)。各董事沒有獲得根據本公司溢利計算的現金花紅或其他額外的福利。

24. 董事及監事的合約權益

於本年度或年結時，張劍波董事、陳樹新董事、張英健董事為公用公司董事；徐二會董事、張劍波董事、陳樹新董事、張萬中董事同時為北大青鳥之副總裁(北大青鳥系北大高科的最終控股股東)。除此之外，本公司、各同系附屬公司或控股公司概無簽訂任何涉及本集團業務，而本公司之董事及監事直接或間接在其中擁有重大權益的重要合約。

董事會報告書

25. 股本變動及主要股東持股情況

截至二零零五年十二月三十一日止，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	公用公司	600,000,000股國有股(非上市股份)	58.80%
2	瀋陽城投(備註1)	600,000,000股國有股	58.80%
3	北大高科(備註2)	600,000,000股國有股	58.80%
4	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)	418,749,990股H股(上市股份)	41.04%

備註：

- 1、瀋陽城投是一間在中國成立的有限責任公司，持有公用公司42.23%權益。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成立的有限責任公司，持有公用公司50.00%權益。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成立的股份有限公司，持有北大高科57.69%權益，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，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。
- 4、根據香港中央結算(代理人)有限公司的通知，截至二零零五年十二月三十一日止，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5.00%：
 - (1) 大福證券有限公司代理持有103,964,000股，佔本公司已發行H股約24.73%，中法遼寧實益持有其中的88,146,000股H股，佔本公司已發行H股約20.97%；
 - (2) 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有50,955,000股，佔本公司已發行H股約12.12%；
 - (3) 申銀萬國證券(香港)有限公司代理持有28,346,000股，佔本公司已發行H股約6.74%。

除上述披露外，本公司於本年度，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。

26. 重要合約

(1) 本年度，本集團概無與本公司控股股東一公用公司及其除本公司以外的附屬公司簽訂任何重要合約。

27. 關連交易

本年度，本集團發生的關連交易如下：

根據珠海教育與珠海學校簽訂的租賃合同，珠海教育向珠海學校出租珠海教育園物業，本年度珠海教育收取租金為人民幣4,000千元。

關於上述關連交易已取得獨立股東批准及已獲得聯交所豁免。本公司的獨立非執行董事已審閱上述關連交易。

28. 購買、出售及贖回股份

本年度，本集團概無購買、出售及贖回本公司股份。

29. 認股權

本年度，本集團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。

30. 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複牌申請及相關資料(詳見「董事會報告書——重大訴訟事項」)。

(2) 與深圳發展銀行大連分行的訴訟

詳見《重大訴訟事項》。

(3) 與遼寧華錦化工(集團)有限責任公司的訴訟

詳見《重大訴訟事項》。

(4) 與廣東發展銀行瀋陽分行的訴訟

詳見《重大訴訟事項》。

董事會報告書

(5) 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項目土地開發。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。

(6) 臨時股東大會

二零零五年十一月二十八日，本公司召開臨時股東大會，審改批准了公司第三屆董事會、監事會人選的議案。

31. 銀行借貸

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）。該銀行貸款用作本集團之營運資金。於結算日，本集團之逾期銀行貸款為人民幣35,240千元（二零零四年：人民幣199,638千元）。

32. 委託存款

本年度，本集團概無任何委託存款。

33. 優先認股權

本公司章程及中國法律並無優先認股權的規定而要求本公司按照現有股份比例向現有股東發行新股。

34. 高級管理人員貸款情況

本年度，本集團概無向本集團高級管理人員提供任何貸款或其他形式財務資助。

35. 審核委員會工作情況

本公司已根據上市規則附錄14所載的最佳應用守則於本公司一屆五次董事會上成立了審核委員會，二零零五年十一月二十八日，本公司召開董事會對審核委員會進行調整並於二零零四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。審核委員會為董事會下設的專門委員會，主要職責為審核和監察本集團的財務彙報程序和方式。審核委員會由蔡澍鈞先生、程偉先生及崔岩先生三名獨立非執行董事組成。審核委員會選舉蔡澍鈞先生為主席。

截至二零零八年十月，審核委員會只有蔡連軍先生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。

36. 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。

37. 重大訴訟事項

(1) 與深圳發展銀行大連分行的訴訟

二零零四年十二月，深圳發展銀行大連分行與本公司就人民幣200,000千元貸款發生糾紛並向遼寧省高級人民法院起訴本公司。訴訟雙方於二零零五年一月二十二日實現和解，遼寧省高級人民法院發出了編號為(2004)遼民三合初字第59號的民事調解書和銀行賬戶解封通知書。二零零五年四月二十八日，遼寧省高級人民法院劃扣了擔保方遼寧華錦化工(集團)有限責任公司(「華錦化工」)的155,000千元款項，至此，深圳發展銀行大連分行從本公司及擔保方處收回了全部貸款本息。(詳見本公司二零零五年七月十二日公告)

(2) 與遼寧華錦化工(集團)有限責任公司的訴訟

在本公司與深圳發展銀行大連分行的貸款糾紛訴訟中，華錦化工履行擔保責任，為本公司向深圳發展銀行大連分行償還了約161,380千元貸款(詳見本公司二零零五年七月十二日公告)；同時，北大青島、大廈管理公司、北京地業向華錦化工提供了反擔保。因此，二零零五年五月十七日，華錦化工對本公司及大廈管理公司、北京地業、北大青島提出訴訟，訴訟標的額為161,380千元及利息。

二零零五年十二月十二日，遼寧省高級人民法院下達一審判決，判令本公司、大廈管理公司、北京地業、北大青島向華錦化工返還其代本公司償還貸款的161,380千元款項及利息。

二零零六年十二月，遼寧省高級人民法院拍賣了北大青島的股權和物業資產，和大廈管理公司擁有的金茂國際公寓的一至五樓商鋪和95套公寓。

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，確認法院從本公司劃扣了55千元，從北京地業劃扣了195千元，拍賣北大青島資產所得的全部款項(扣除優先受償債權)，拍賣大廈管理公司的資產獲款部分款項(扣除優先受償債權)，用於償還人民幣161,380千元欠款。實際給付華錦化工的款項包括訴訟金額人民幣161,380千元，利息人民幣22,000千元，以及因訴訟、執行產生的費用人民幣3,389千元。(詳見本公司二零零八年九月二十六日公告)

董事會報告書

(3) 與廣東發展銀行瀋陽分行的訴訟

二零零五年十二月二十七日，廣東發展銀行瀋陽分行(「廣發銀行」)因貸款糾紛在瀋陽市中級人民法院，向本公司及擔保方公用公司、華錦化工、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，標的金額為29,000千元。隨後，廣發銀行因貸款糾紛在遼寧省高級人民法院起訴本公司及擔保方華錦化工、公用公司、北大青鳥、華錦通達，標的金額為171,000千元。

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，判令本公司及擔保方償還29,000千元貸款及利息。

二零零六年四月六日，廣發銀行從本公司、華錦化工先後劃扣了70,000千元和80,000千元。至此，29,000千元貸款中有19,000千元尚未清償，171,000千元的貸款中尚有30,895.7千元未清償。

在訴訟過程中，廣發銀行向遼寧省高級人民法院就171,000千元貸款訴訟提出撤訴申請。二零零六年五月，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》，准許廣發銀行撤訴。

二零零六年五月十二日，廣發銀行就171,000千元貸款中尚欠的人民幣30,895.7千元款項，在瀋陽市中級人民法院向公司、華錦化工、公用公司、北大青鳥、華錦通達提起訴訟。

二零零七年一月三十一日，瀋陽市中級人民法院下達《判決書》(2006)瀋中民三合初字第234號，判令本公司及擔保方向廣發銀行償還人民幣30,895.7千元之未償款項及利息。

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56,462千元，用於償還廣發銀行29,000千元貸款中的未清償19,000千元款項及利息，與171,000千元貸款中未清償的人民幣30,896千元款項及利息。至此，廣發銀行從本公司及擔保方處收回全部貸款。(詳見本公司二零零八年九月二十六日公告)

38. 核數師

本公司二零零五年九月二十日召開的在二零零四年年度股東周年大會上，批准續聘何錫麟會計師行(「何錫麟」)及遼寧天健為本集團的國際核數師及中國核數師的決議，任期至二零零五年度股東周年大會結束。關於改換核數師的董事會決議已於二零零五年九月二日刊登於香港報刊。

二零零八年八月二十五日，何錫麟辭去本公司及附屬公司核數師職務。公司董事會與二零零八年八月三十日召開董事會，決定自二零零八年九月一日起至下屆股東周年大會結束，聘任盧鄭會計師事務所有限公司(「盧鄭會計師事務所」)為本公司及附屬公司核數師，以填補何錫麟辭聘本公司核數師後的空缺。本公司將提請最近一次股東周年大會審議批准聘任盧鄭會計師事務所為本公司及附屬公司的國際核數師。

董事會報告書

本集團根據香港公認會計原則及香港會計師公會頒佈的會計準則編製的二零零五年度、二零零六年度、二零零七年度與二零零八年度賬目將由盧鄭會計師事務所審計。在即將召開的股東周年大會上，將提呈續聘盧鄭會計師事務所為本集團的國際核數師的決議。(詳見本公司二零零八年九月三日發出的公告)

39. 於聯交所網站公佈進一步資料

本公司根據上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定而載列的財務及其他有關資料，將於適當時間在聯交所的網站內公佈。

40. 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。

41. 獨立非執行董事

在二零零五年十一月二十八日的臨時股東大會上，蔡樹鈞先生、崔岩先生、蔡連軍先生當選為本公司的獨立非執行董事。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聯交所確認其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。

由於蔡樹鈞先生、崔岩先生於二零零七年相繼辭職，因此，公司獨立非執行董事的人數已經低於上市規則的最低要求。在公司股份復牌之後，董事會將盡最大努力提名新任董事以滿足上市規則和公司章程的要求。(詳見公司二零零八年十月六日公告)

42. 公眾人士持股百分比

截至二零零八年十月二十四日(即本年報印刷前為確定其中所載內容的最後實際可行日期)止，據本公司所擁有的公眾資料及每位董事與監事所知悉，不少於本公司已發行股本的25.00%是由公眾人士持有的。

承董事會命
執行董事
安慕宗

中國・瀋陽，二零零八年十月二十四日

獨立核數師報告

致瀋陽公用發展股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)獲委任審核瀋陽公用發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)刊於第29頁至97頁的綜合財務報表,包括於二零零五年十二月三十一日的綜合資產負債表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定,編製並真實兼公平地呈列此等綜合財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實兼公平地呈列綜合財務報表有關的內部監控,以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起);選擇並應用適當會計政策;及在不同情況作出合理的會計估算。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果,對該等綜合財務報表作出意見,僅向整體股東報告。除此之外,我們的報告不可用作其他用途。我們不會就本報告的內容向其他人士負責或承擔任何責任。除了下文所述我們之工作範圍的限制外,我們按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。該等準則要求我們遵守操守規定以及計劃及進行審核以合理確定此等綜合財務報表是否不存在重大的錯誤陳述。

然而,由於不表示意見的基礎一段所述的事宜,我們未能取得充分恰當的審核證據以為審核意見提供基礎。

不表示意見的基礎

1. 如綜合財務報表附註23(b)所披露,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. 如綜合財務報表附註16(d)及18所披露,貴集團於二零零五年十二月三十一日止擁有之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結算日已擁有該建築物及該部份土地之產權。

獨立核數師報告

3. 如綜合財務報表附註45所披露，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。

任何對上述數字之調整均可能對貴集團於二零零五年十二月三十一日之資產淨值及貴集團截至該日止年度之虧損構成重大影響。

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製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。如附註2所述，該等綜合財務報表已按持續經營基準編製，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，但基於貴集團能否成功繼續採用持續經營基準之有關實際情況現存潛在頗不利之不明朗因素，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製綜合財務報表，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。

盧鄺會計師事務所有限公司

執業會計師

盧華威

執業證書號碼：P02693

香港

二零零八年十月二十四日

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	7	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	9	(42,995)	(40,471)
除稅前虧損	10	(1,288,602)	(200,831)
稅項	13	39,090	785
本年度虧損		(1,249,512)	(200,046)
其中：			
本公司股東應佔虧損		(1,229,130)	(197,559)
少數股東權益		(20,382)	(2,487)
		(1,249,512)	(200,046)
每股虧損	15		
— 基本		人民幣 1.20 元	人民幣0.19元
— 攤薄		不適用	不適用

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	16	160,863	380,774
投資物業	17	390,930	456,154
土地使用權預付租賃款	18	91,880	94,444
商譽	20	—	609,372
可供出售的財務資產	21	20,000	—
投資證券	22	—	20,000
		663,673	1,560,744
流動資產			
持有作銷售的物業	23	266,768	321,863
存貨	24	361	2,099
應收賬款	25	674	12,465
應收一名前顧客款項	26	—	97,056
應收母公司款項	27	268,194	—
土地使用權預付租賃款	19	2,564	2,564
預付費用	28	102,561	108,250
其他應收款	29	188,937	611,894
預付稅款		2,059	2,044
其他流動資產	30	5,720	620
已抵押銀行存款	31	71,598	180,399
銀行結餘及現金	31	9,053	124,064
		918,489	1,463,318
流動負債			
應付賬款	32	58,744	14,772
應付票據		—	31,000
應付投資款	33	39,512	39,512
其他應付款及應計費用		350,502	143,756
預收款項	34	232,048	285,850
遞延收入		33,895	15,401
潛在負債撥備	35	21,890	2,230
銀行借款—一年內到期	36	338,290	537,858
		1,074,881	1,070,379
流動(負債)資產淨值		(156,392)	392,939
		507,281	1,953,683

綜合資產負債表

	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)
資本及儲備			
股本	37	1,020,400	1,020,400
儲備		(589,937)	639,193
本公司股東應佔權益		430,463	1,659,593
少數股東權益		39,837	60,219
總權益		470,300	1,719,812
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	36	13,200	171,000
遞延稅項	39	23,781	62,871
		36,981	233,871
		507,281	1,953,683

第29頁至97頁所列的綜合財務報表，經董事會於二零零八年十月二十四日核准及授權發出，並由下列董事代表簽署：

徐二會
董事

安慕宗
董事

資產負債表

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
非流動資產			
物業和設備	16	2,605	5,155
對附屬公司的投資	19	626,646	1,228,019
可供出售的財務資產	21	20,000	—
證券投資	22	—	20,000
		649,251	1,253,174
流動資產			
應收一名前顧客款項	26	—	97,056
應收母公司款項	27	330,373	—
應收附屬公司款項		487,378	723,611
其他應收款	29	156,639	249,774
其他流動資產	30	1,000	1,000
已抵押銀行存款	31	71,053	166,448
銀行結餘及現金	31	438	111,657
		1,046,831	1,349,546
流動負債			
應付票據		—	31,000
應付投資款	33	39,512	39,512
其他應付款及應計費用		260,017	27,168
預收款項	34	—	62,386
應付附屬公司款項		94,229	132,544
銀行借款—一年內到期部份	36	200,000	376,720
		593,758	669,330
流動資產淨值			
		453,123	680,216
		1,102,374	1,933,390
資本及儲備			
股本	37	1,020,400	1,020,400
儲備	38	81,974	741,990
		1,102,374	1,762,390
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	35	—	171,000
		1,102,374	1,933,390

徐二會
董事安慕宗
董事

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 人民幣千元
	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	1,020,400	323,258	69,054	34,528	(1,016,777)	430,463	39,837	470,300	

股本溢價

股本溢價包括收購的淨資產價值和公司作為股份有限公司成立而發行的國有股面值之間的盈餘，以及發行H股所產生的股本溢價。

法定盈餘公積金

根據中國會計法規，本集團需要從稅後利潤中撥出10%作為法定盈餘公積金，直到該公積金達到已付股本或註冊資本的50%，進一步的撥備將由董事建議。該公積金可以被用來減少已發生的虧損或增加股本。由於本年度本集團錄得虧損，因此不需作出提撥。

法定公益金

根據中國會計法規，本集團需要從稅後利潤中撥出5%至10%作為法定公益金。該公益金的使用限於本集團擁有的員工集體福利設施的資本支出。法定公益金不得用於對股東的分配(除非遇到公司清算的情況)。如果員工福利設施的資本支出被使用，相同的金額必須從法定公益金轉移到酌定盈餘儲備。過去兩年沒有發生這樣的資本支出。由於本年度本集團錄得虧損，因此不需作出提撥。

綜合權益變動表

可分配儲備

根據中國有關之規例，可供分配之儲備為根據中國會計準則及規例釐定之載列於中國法定經審核財務報表之累計可供分派溢利與根據香港公認會計原則釐定之累計可供分派溢利兩者之較低者。本公司於二零零五年十二月三十一日並無可供分配之儲備。本公司於二零零四年十二月三十一日可供分配之儲備為人民幣103,825,000元，乃根據中國會計準則及規例釐定。

按中國有關法規，辦學組織的保留溢利是不能作股息分配的。因此本集團的附屬公司瀋陽北大青島學校(「青島學校」)和瀋陽北大青島外國語培訓學校(「瀋陽培訓學校」)的保留溢利將不可作為股息分配。於二零零五年十二月三十一日，青島學校和瀋陽培訓學校並沒有保留溢利。

綜合現金流量表

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
經營活動		
除稅前虧損	(1,288,602)	(200,831)
調整：		
應佔一間合營公司業績	—	(17,487)
出售一間合營公司溢利	—	(2,821)
銀行利息收入	(245)	(5,160)
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
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	—
財務費用	42,995	40,471
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
流動資金變動前的經營現金流量	(81,211)	(71,890)
持有作銷售的物業減少(增加)	28,420	(10,444)
存貨減少(增加)	1,738	(1,630)
應收賬款增加	(119)	(5,142)
應收一名前顧客款項減少	400	—
預付費用減少	5,689	9,124
應付賬款增加	43,972	11,440
應付票據減少	(31,000)	(52,792)
其他應付款及應計費用增加(減少)	45,366	(22,101)
預計負債損失	19,660	2,230
預收款項(減少)增加	(68,802)	139,948
遞延收入增加	18,494	15,401
(支付)來自經營業務的現金	(17,393)	14,144
繳付中華人民共和國企業所得稅款	(15)	(4,030)
(支付)來自經營業務的現金淨額	(17,408)	10,114

綜合現金流量表

	附註	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
投資活動			
出售一間合營公司所得		—	90,251
銀行利息收入		245	5,160
其他流動資產增加		(5,100)	—
收取合營公司股利		—	33,437
收購附屬公司	40	—	(139,042)
預收出售附屬公司權益及轉讓土地訂金		15,000	120,214
購買物業和設備		(8,333)	(226,406)
購買投資物業		—	(60,413)
應收母公司款項增加		(268,194)	—
其他應收款減少(增加)		298,469	(549,580)
已抵押銀行存款減少(增加)		108,801	(134,327)
出售物業和設備所得		2,017	1,789
出售附屬公司現金流入		—	(4,444)
來自(支付)投資活動的現金淨額		142,905	(863,361)
融資活動			
新增銀行貸款		180,490	986,930
償還銀行借款		(537,858)	(751,572)
支付利息		(44,520)	(44,032)
其他應付款增加		161,380	—
附屬公司少數股東的資本投入		—	2,000
(支付)來自融資活動的現金淨額		(240,508)	193,326
現金及現金等值項目的減少		(115,011)	(659,921)
於年初時的現金及現金等值項目		124,064	783,985
於年結時的現金及現金等值項目，分析			
銀行結餘及現金		9,053	124,064

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

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。所有該等對本集團的法律訴訟已於附註36及45作適當披露。

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製；
- (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，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製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」)，該等準則於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效。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製及呈報方式。

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，本集團以商譽成本撤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(附註20)。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計減值虧損(如有)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。

3. 採用香港財務報告準則／會計政策變動(續)

財務工具(續)

財務資產及財務負債的分類及計量(續)

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損益。「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「按公允價值計入損益的財務資產」、「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」。「按公允價值計入損益的財務資產」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損益及權益中確認。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鈎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約人民幣20,000,000元為可供出售的投資。

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「按公允價值計入損益的財務資產」、「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的財務負債」或「其他財務負債」。按公允價值計入損益的財務負債按公允價值計量，公允價值的變動會於損益中直接確認。「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製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就租賃分類作獨立計量，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。

綜合財務報表附註

3. 採用香港財務報告準則／會計政策變動(續)

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	2,564	2,564
本年度虧損(減少)增加	(29,645)	2,564

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：

	於二零零四年 十二月 三十一日		追溯調整		於二零零四年 十二月 三十一日		於 二零零五年 一月一日
	人民幣千元 (如原先呈列)	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 香港會計 準則第40號	人民幣千元 (重新表述)	人民幣千元 香港會計 準則第39號	
資產負債表項目							
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)	—	—	—	—	—

綜合財務報表附註

3. 採用香港財務報告準則／會計政策變動(續)

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	追溯調整		重新表述
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		香港會計 準則第1號	香港會計 準則第17號	
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、修訂或詮釋。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 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 ³
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

3. 採用香港財務報告準則／會計政策變動(續)

- 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製。

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製。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製綜合報表時抵銷。

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(倘適用)計入綜合收益表內。

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。

4. 主要會計政策(續)

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，則超過部份即時於損益中確認。

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。

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或之後日期)產生的商譽是指收購成本超過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之前)產生的商譽是指收購成本超過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預期從收購的協同效應中受益的各有關現金產生單位或現金產生單位的組別。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。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

收入確認

收入以已收或應收的代價的公允價值計量，並代表在正常業務過程的應收金額，有關基準如下：

房產銷售在簽訂具有法律效力的、無條件及不可撤銷的銷售合約時確認。

其他商品的銷售在貨物交付及擁有權轉移後確認。

作為擺放骨灰的墓穴及龕穴的租賃收入是當與應承租方簽署具法律效力的合約時全部收取並按有關使用年期以直線法在綜合收益表中確認收入，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。

租金收益按其租約年期以等額分期於綜合收益表中確認。所給予的租金優惠於綜合收益表中確認為租金收益總額的組成部分，或然租金於產生的會計期間在綜合收益表中確認為收入。

提供物業管理服務的收入在提供服務時確認入賬。

學費收入是按授課期間以直線法於綜合收益表中確認。

來自財務資產的利息收入按照未償還的本金及適用的實際利率，按時間比例的基礎計提。實際利率是指用以對整個財務資產的預期壽命內預計的未來現金流入折算至該資產的賬面淨值的比率。

物業和設備

除在建工程以外的物業和設備，包括在生產中使用為生產貨物及提供服務或行政用途的建築，按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

除在建工程外，物業和設備的折舊以直線法在扣除預計剩餘價值之後，按其估計可使用年限撇銷各資產的成本。

於物業和設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業和設備取消確認。因取消確認資產而產生的任何盈虧(按該項資產的出售所得款項淨額和賬面值的差額計量)於該項資產被取消確認的年度計入綜合收益表。

在建工程指在建中或裝置中的樓宇及設備，乃按成本值減任何已識別減值虧損入賬。完成建築工程時，有關費用於物業和設備可供使用時撥入物業和設備的適當類別。

在建工程不會折舊或攤銷，直至資產完成及可投入使用時為止。

4. 主要會計政策(續)

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

投資物業按其預期的使用年限和剩餘價值，使用直線法和以2-10%年折率計提折舊。

於投資物業出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項投資物業取消確認。因取消確認資產而產生的任何盈虧(按該項資產的出售所得款項淨額和賬面值的差額計量)於該項資產被取消確認的年度計入綜合收益表。

土地使用權

土地使用權乃按成本值減累計攤銷及累計減值虧損列賬。土地使用權的價值乃以直線法按土地使用權的年期或獲授土地使用權的公司各自的持有年期(以較短者為準)攤銷。

發展中供銷售的物業

發展中供銷售的物業以成本減任何可識別減值虧損列賬。成本值包括土地成本和開發支出，後者包括建築成本、資本化的利息和物業開發的直接成本。

已建成供銷售的物業

已建成供銷售的物業以成本值和可變現淨值二者較低者計入流動資產。成本值以加權平均法計量，包括土地成本、購置價、建築支出以及將物業運達到現有條件的其他額外費用(如適用)。可變現淨值指按一般商業環境下實際或預測銷售價格減所有相關的銷售和營銷成本。

存貨

存貨包括耗用商品和待用的零配件，以成本值和可變現淨值二者較低者列賬。成本以加權平均法計算。

財務工具

財務資產及財務負債乃當某集團實體成為工具合同條文的訂約方時在資產負債表上確認。財務資產及財務負債按公允價值初步確認。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔的交易成本(按公允價值計入損益的財務資產及財務負債除外)乃於初步確認時加入財務資產或財務負債的公允價值或自財務資產或財務負債的公允價值內扣除(如合適)。收購透過損益以公允價值列賬的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

財務資產

本集團的財務資產歸入下列四個類別的其中一個，包括以按公允價值計入損益的財務資產、貸款及應收款項、持有至到期日的投資及可供銷售的財務資產。所有定期購買或出售財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃購買或銷售財務資產，並要求於市場上按規則或慣例設定的時間框架內付運資產；所採納的與各類財務資產有關的會計政策乃載於下文。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

按公允價值計入損益的財務資產

按公允價值計入損益的財務資產有兩類，包括持有作買賣的財務資產及於初步確認時被指定按公允價值計入損益的財務資產。於初步確認後的各結算日，按公允價值計入損益的財務資產乃按公允價值計量，而公允價值的變動在彼等產生的期間內即時直接在損益賬中確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款、應收一名前顧客款項、應收母公司款項、其應收款項、已抵押銀行存款及銀行結餘)均按採用實際利率法計量的已攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認，並按該資產的賬面值與按原先實際利率折讓的估計未來現金流量的現值間的差額計量。當資產的可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致的事件有關時，則減值虧損會於隨後會計期間予以回撥，惟該資產於減值被回撥的日的賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

可供出售的財務資產

可供出售的財務資產為於非上市股本證券中擬持有作持續策略性或長期用途的投資，乃按公允價值入賬，除非該等股本證券不具有活躍的市場報價及不能可靠計量其公允價值，否則以成本減任何累計已辦認虧損計量。

就以公允價值入賬的可供出售的財務資產而言，投資公允價值的變動所產生損益作為投資重估儲備的變動入賬，直至該項投資已被銷售、徵收或以其他方式出售，或直至該項投資被確認為減值。在此情況下，於投資重估儲備中已確認的投資累計損益，連同任何進一步的減值款額，列入減值產生年度的綜合收益表。

就以成本減任何累計減值虧損入賬的可供出售的財務資產而言，當有客觀證據證實投資已發生減值虧損時，投資賬面值應減至按類似財務資產的現行市場回報率折現估計未來現金流量的現值，而減值款額列入其產生年度的綜合收益表中。已確認減值虧損不得於往後期間撥回。

財務負債及股本

集團實體發行的財務負債及股本投資工具乃根據合同安排的性質與財務負債及股本投資工具的定義分類。

股本投資工具乃證明集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。本集團的財務負債乃分類為於損益賬處理並按公允價值列賬的財務負債及其他財務負債。就財務負債及股本工具所採納的會計政策乃載於下文。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

其他財務負債

其他財務負債(包括應付賬款、應付票據、應付投資款、其他應付款項、預收款項、預計負債及銀行貸款)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

股本投資

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

終止確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認的累計損益的總和的差額，將於綜合收益表確認。

就財務負債而言，倘於有關合約的指定責任獲解除、註銷或到期，則於本集團的資產負債表中移除。剔除確認的財務負債賬面值與已付或應付代價的差額於綜合收益表確認。

減值(商譽除外(見上文與商譽有關的會計政策))

本集團於各結算日評估其有形及無形資產的賬面值，以確定該等資產有否減值虧損的跡象。倘若一項資產的可收回值低於其賬面值，則該項資產的賬面值會被減至與可收回值。減值虧損應立即確認為支出。除非相關資產根據另一會計準則以重估值列賬，則其減值虧損可根據該準則當作重估減值入賬。

於回撥減值虧損時，資產的賬面值可調高至重新釐定的可收回值，惟不可高於該資產於過往未減值虧損前的賬面值。撥回的減值虧損可即時被確認為收入。假若有關資產因按其他準則以重估值列賬，其回撥額可當作重估值增額入賬。

借貸成本

為購買、建造或生產合格的資產(即需要一段頗長時間開始能達至其擬定用途或出售的資產)，其直接應計的借貸成本均資本化作為此等資產成本值的一部份。當此等資產大體上已完成可作其預計用途或出售時，即停止將該等借貸成本資本化。

所有其他借貸成本均於其產生年度確認為費用。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策(續)**外幣**

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區的貨幣)入賬。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目均按結算日的適用匯率重新換算。按公允價值入賬以外幣列值的非貨幣項目乃按於公允價值釐定當日的適用匯率重新換算。以外幣列值按過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間內於損益中確認，但組成本集團海外業務的投資淨額部份的貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報表中確為股本權益。以公允價值入賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於股本權益內確認。

稅項

所得稅開支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淨溢利不同，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收益表項目。本集團的即期稅項負債是按結算日已實行或實質上已實行稅率計算。

遞延稅項按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。倘於一項交易中，因商譽或因企業合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，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性差異而確認，但若本集團可控制暫時性差異的逆轉，以及暫時性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。

4. 主要會計政策(續)

租約

當租約條款將所涉及擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約的租金收入乃按相關租約年期以直線法於收益表確認。於協商及安排經營租約時引致的初步直接成本乃加至租約資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

本集團作為承租人

根據經營租約的應付租金按相關租約年期以直線法於損益賬扣除。因訂立一項經營租約作為獎勵的已收及應收福利以直線法按租約年期確認作租金支出減少。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃、國家管理退休福利計劃及強積金計劃支付的供款均於到期支付時在損益賬中扣除。

撥備

因為過去事項而承擔了現時義務，並且很可能需要履行有關義務，則本集團會對該義務確認撥備。撥備的計量金額應是董事對在結算日履行現時義務所需支出的最佳估計。如果折現的影響重大，則會把有關金額折算至現值予以計量。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定性的主要來源

於應用本集團之會計政策(如附註4所述)時，本公司董事須就未於其他來源明確顯示之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際情況可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設將按持續基準審閱。倘就有關估計作出修訂僅影響該期間，則會計估計修訂於該期間確認，或倘有關修訂將影響即期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

以下為就日後作出之主要假設以及結算日預計不明朗因素之其他主要來源，有關假設及不明朗因素或構成下一財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之主要風險。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定性的主要來源(續)

物業和設備的折舊

物業和設備按其估計可使用年期經計及其估計剩餘價值，採用直線法計提折舊。可使用年期及剩餘價值之釐定涉及管理層的估計，本集團每年評估物業和設備的剩餘價值及可使用年期計劃，若相關估計與原本估計產生差異，而該等差異可能會影響年內的折舊時，則調整本集團擬從物業和設備的使用中獲取經濟利益的將來期間的有關估計。

物業和設備的減值

物業和設備的減值虧損是根據本集團的會計政策就賬面值超出其可收回款額的數額確認。可收回款額乃按照公允價值減銷售成本而釐定，乃基於所擁有資料以反映知情及自願的各方於各結算日按公允原則進行交易以出售資產並經扣減出售成本後可取得的款額。

商譽減值估計

釐定商譽是否出現減值時須估計商譽所獲分配的現金產生單位使用價值。本集團計算使用價值時須就預期源自該現金產生單位的日後現金流量及合適的折現率作出估計，以計算現值。

持有作銷售的物業的減值

持有作銷售的物業的減值虧損是根據本集團的會計政策就其賬面值超出其可變現值的數額確認。可變現值主要參考最近期的發票價格及目前市況而釐定。

壞賬及呆賬撥備

本集團根據客戶現時信譽及過往收款歷史記錄對客戶進行持續信譽評估及調整其信貸限額。本集團亦持續監控客戶的回款狀況，按過往經驗及對個別客戶的可收回性作評估，估計信貸損失並計提撥備。信貸損失一直控制在管理層的預計中，而本集團會繼續對客戶的回款作監控及對估計信貸損失保持合理撥備。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括應收賬款、應收一名前顧客款項、應收母公司款項、其他應收款、已抵押銀行存款、銀行結餘、應付賬款、應付票據、應付投資款、其他應付款、預收款項、預計負債及銀行借款。該等財務工具詳情於各附註披露。下文載列與該等財務工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

6. 財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險

本集團若干存款以外幣計值。本集團現時尚無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並會考慮於必要時對沖重大外匯風險。

利率風險

本集團的計息銀行借款承受利率變動風險，本集團現時尚無利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險，並會考慮於必要時對沖重大利率風險。

信貸風險

倘交易方於二零零五年十二月三十一日未能履行彼等的承擔，則本集團就每類已確認財務資產而須承受的最大信貸風險為於綜合資產負債表所載資產賬面金額。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未付的債項。此外，於各結算日，本集團定期檢討每項個別應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額已作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團並無集中的信貸風險，有關風險乃分散至多個其他方及客戶。

流動性風險

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35,240,000元。此外，部份債權人已入稟法院要求本集團清還欠款，所有此等對本集團的法律索償已妥為計提和披露於附註36和45。

本公司管理層已小心考慮現時就有關本集團流動資金所採用的政策。就如附註2所述，管理層相信本集團將能於日後履行財務義務。

綜合財務報表附註

7. 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：

	本集團	
	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
	91,221	35,312

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。

8. 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。

綜合財務報表附註

8. 分部資料(續)

業務分部(續)

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

綜合財務報表附註

8. 分部資料(續)

業務分部(續)

(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:(續)

	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

綜合財務報表附註

8. 分部資料(續)

業務分部(續)

(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	21,128	10,658	494	3,032	35,312
分部業績	(76,040)	(14,148)	(38,546)	(4,061)	(132,795)
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積					17,487
出售一間合營公司溢利					2,821
除稅前虧損					(200,831)
稅項					785
本年度虧損					(200,046)
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					507,733
資產合計					3,024,062
分部負債	268,129	267,636	51,285	9,927	596,977
未分配企業負債					707,273
負債合計					1,304,250

綜合財務報表附註

8. 分部資料(續)

業務分部(續)

(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:(續)

	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。

9. 財務費用

	本集團	
	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銀行貸款的資本化比率為年率6.138% (二零零四年：5.31%)。

綜合財務報表附註

10. 除稅前虧損

	本集團	
	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、監事及高級管理人員的酬金(附註11)	1,213	1,899
員工薪金、津貼和獎金	9,269	11,573
退休金及其他供款	1,960	2,091
	12,442	15,563
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

11. 董事、監事及高級管理人員的酬金

(a) 董事及監事的酬金

已付或應付予董事及監事的酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
袍金：		
執行董事	178	180
非執行董事	89	120
獨立非執行董事	90	60
監事	61	87
	418	447
其他酬金：		
薪金津貼及實物利益	795	1,410
退休福利計劃供款	—	42
	795	1,452
	1,213	1,899

綜合財務報表附註

11. 董事、監事及高級管理人員的酬金(續)**(a) 董事及監事的酬金(續)**

各董事及監事的酬金披露如下：

截至二零零五年十二月三十一日止年度

姓名	其他酬金			酬金總額 人民幣千元	附註
	袍金 人民幣千元	薪金津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元		
執行董事：					
徐二會	30	—	—	30	二零零七年五月五日辭任
王瑟	30	190	—	220	二零零七年五月五日辭任
安慕宗	2	—	—	2	二零零五年十一月二十八日委任
劉長林	2	—	—	2	二零零五年十一月二十八日委任及 二零零七年三月一日辭任
王再興	2	—	—	2	二零零五年十一月二十八日委任
張劍波	28	33	—	61	二零零五年十一月二十八日退任
張英健	28	184	—	212	二零零五年十一月二十八日退任
耿建偉	28	124	—	152	二零零五年十一月二十八日退任
陳樹新	28	—	—	28	二零零五年十一月二十八日退任
	178	531	—	709	
非執行董事：					
米歇爾·德泰博士	30	—	—	30	二零零七年一月二十二日辭任
鄧岩彬	2	—	—	2	於二零零五年十一月二十八日委任
藺東輝	2	—	—	2	於二零零五年十一月二十八日委任
王暉	2	67	—	69	於二零零五年十一月二十八日委任
陳錦靈	10	—	—	10	二零零五年十一月二十八日退任
藺文斌	5	—	—	5	二零零五年十一月二十八日退任
張萬中	28	—	—	28	二零零五年十一月二十八日退任
石建明	10	—	—	10	二零零五年十一月二十八日委任， 二零零七年一月逝世
	89	67	—	136	

綜合財務報表附註

11. 董事、監事及高級管理人員的酬金(續)**(a) 董事及監事的酬金(續)**

截至二零零五年十二月三十一日止年度(續)

姓名	其他酬金			酬金總額 人民幣千元	附註
	袍金 人民幣千元	薪金津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元		
獨立非執行董事：					
蔡樹鈞	30	—	—	30	二零零七年六月八日辭任
崔岩	30	—	—	30	二零零七年二月一日辭任
蔡連軍	2	—	—	2	二零零五年十一月二十八日委任
程偉	28	—	—	28	
	90	—	—	90	
監事：					
楊志安	15	—	—	15	二零零七年三月六日辭任
王興業	1	—	—	1	二零零五年十一月二十八日委任
萬麗娜	1	42	—	43	二零零五年十一月二十八日委任及 二零零六年十二月三日辭任
王宏宇	2	—	—	2	二零零五年十一月二十八日退任
蘭東輝	14	62	—	76	二零零五年十一月二十八日退任
李淑蓮	14	47	—	61	二零零五年十一月二十八日退任
趙學智	14	46	—	60	二零零五年十一月二十八日退任
	61	197	—	258	
二零零五年總額	418	795	—	1,213	

11. 董事、監事及高級管理人員的酬金(續)**(a) 董事及監事的酬金(續)**

截至二零零四年十二月三十一日止年度

姓名	其他酬金			酬金總額 人民幣千元	附註
	袍金 人民幣千元	薪金津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元		
執行董事：					
徐二會	30	—	—	30	
張劍波	30	395	—	425	
張英健	30	298	7	335	
王瑟	30	250	7	287	
耿建偉	30	250	7	287	
陳樹新	30	—	—	30	
	180	1,193	21	1,394	
非執行董事：					
陳錦靈	30	—	—	30	
蘭文斌	30	—	—	30	
張萬中	30	—	—	30	
米歇爾·德泰博士	30	—	—	30	
	120	—	—	120	

11. 董事、監事及高級管理人員的酬金(續)**(a) 董事及監事的酬金(續)**

截至二零零四年十二月三十一日止年度(續)

姓名	其他酬金			酬金總額 人民幣千元	附註
	袍金 人民幣千元	薪金津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元		
獨立非執行董事：					
蔡樹鈞	30	—	—	30	
程偉	30	—	—	30	
崔岩	—	—	—	—	
	60	—	—	60	
監事：					
王宏宇	15	—	—	15	
藺東輝	15	79	7	101	
李淑蓮	15	80	7	102	
趙學智	15	58	7	80	
高靜娟	12	—	—	12	
楊志安	15	—	—	15	
	87	217	21	325	
二零零四年總額	447	1,410	42	1,899	

截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度內，董事或監事均無放棄或同意放棄任何酬金，本集團亦無向董事或監事支付任何酬金以作為邀請加入本集團的獎勵或作為離職的補償。

(b) 高級管理人員的酬金

在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內，本集團內酬金最高的五位人士也是董事，他們的酬金已在上述的分析中表現出來。每位已收取酬金的董事及監事其酬金都低於人民幣1,060,000元(相等於港幣1,000,000元)。

綜合財務報表附註

12. 退休福利計劃

本集團的員工是中國政府國有退休福利項目的成員。本集團需要支付員工全年薪酬一定百分比的金額，用於籌集退休福利的基金。本年度的出資比例為25.5%(二零零四年：25.5%)。關於退休福利項目，本集團的唯一義務是進行這樣的特定款項出資。

13. 稅項

	本集團	
	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(附註39)	39,090	785
	39,090	785

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	(1,288,602)	(200,831)
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	169,298	44,142
本年度稅項抵免	(39,090)	(785)

綜合財務報表附註

14. 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，自結算日以來亦無建議派發任何股息(二零零四年：無)。

15. 每股虧損

本年度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。

16. 物業和設備

	租賃 傢俬、裝置及					總計
	建築物	物業裝修	辦公室設備	汽車	在建工程	
	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
本集團						
成本						
於二零零四年一月一日，如原先呈列	303,123	5,962	15,568	10,022	220,653	555,328
重新分類至投資物業	(303,123)	—	—	—	—	(303,123)
重新分類至土地使用權預付租款	—	—	—	—	(100,000)	(100,000)
於二零零四年一月一日，重新表述	—	5,962	15,568	10,022	120,653	152,205
收購附屬公司時轉入	—	—	1,147	—	18,670	19,817
由在建工程轉入	37,115	—	2,655	—	(39,770)	—
轉出至投資物業	—	—	—	—	(4,319)	(4,319)
添置	14,066	—	3,011	1,184	211,706	229,967
出售/註銷	—	—	(544)	(2,603)	(905)	(4,052)
於二零零四年十二月三十一日，						
重新表述	51,181	5,962	21,837	8,603	306,035	393,618
由在建工程轉入	207,669	—	—	—	(207,669)	—
添置	6,840	—	314	49	2,655	9,858
出售/註銷	—	—	(3)	(3,278)	(100,025)	(103,306)
於二零零五年十二月三十一日	265,690	5,962	22,148	5,374	996	300,170

綜合財務報表附註

16. 物業和設備(續)

	建築物 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊						
於二零零四年一月一日，						
如原先呈列	1,849	2,186	1,951	2,099	—	8,085
重分類至投資物業	(1,849)	—	—	—	—	(1,849)
於二零零四年一月一日，重新表述	—	2,186	1,951	2,099	—	6,236
收購附屬公司時轉入	—	—	404	—	—	404
本年計提折舊	1,192	1,192	3,806	818	—	7,008
出售/註銷時撇銷	—	—	(201)	(603)	—	(804)
於二零零四年十二月三十一日，						
重新表述	1,192	3,378	5,960	2,314	—	12,844
本年計提折舊	6,999	1,192	3,878	1,253	—	13,322
出售/註銷時撇銷	—	—	(2)	(1,286)	—	(1,288)
於二零零五年十二月三十一日	8,191	4,570	9,836	2,281	—	24,878
減值損失						
於二零零四年及						
二零零五年一月一日	—	—	—	—	—	—
本年度計提	114,429	—	—	—	—	114,429
於二零零五年十二月三十一日	114,429	—	—	—	—	114,429
賬面淨值						
於二零零五年十二月三十一日	143,070	1,392	12,312	3,093	996	160,863
於二零零四年十二月三十一日，						
重新表述	49,989	2,584	15,877	6,289	306,035	380,774

綜合財務報表附註

16. 物業和設備(續)

	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
本公司				
成本值				
於二零零四年一月一日	5,962	1,650	3,886	11,498
添置	—	104	447	551
出售	—	(51)	(1,325)	(1,376)
於二零零四年十二月三十一日	5,962	1,703	3,008	10,673
添置	—	256	—	256
出售	—	—	(1,638)	(1,638)
於二零零五年十二月三十一日	5,962	1,959	1,370	9,291
累計折舊				
於二零零四年一月一日	2,186	703	1,229	4,118
本年計提折舊	1,192	269	343	1,804
出售時撇銷	—	(15)	(389)	(404)
於二零零四年十二月三十一日	3,378	957	1,183	5,518
本年計提折舊	1,192	490	156	1,838
出售時撇銷	—	—	(670)	(670)
於二零零五年十二月三十一日	4,570	1,447	669	6,686
賬面淨值				
於二零零五年十二月三十一日	1,392	512	701	2,605
於二零零四年十二月三十一日	2,584	746	1,825	5,155

(a) 物業和設備按其預期的使用年限和剩餘價值，使用直線法和下列年折率計提折舊：

建築物	2-10%
租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	8-16%
汽車	8-16%

(b) 於結算日，本集團所有的建築物皆位於中國。本集團建築物所在的土地租賃期為25-50年。

(c) 在本集團本年度的在建工程中包括一幅位於上海市擬用作教育項目的土地。該土地是在二零零三年本集團通過收購附屬公司以其當時的評估價值取得的。收購時，本集團已獲由上海市青浦區規劃管理局發出的建築用地規劃許可證，並已開始該教育項目的籌劃工作；因本集團未能在期限內完成開發該土地，在二零零五年本集團獲通知該土地被中國政府收回。因此，該土地(該土地為人民幣97,396,000元)於本年度取消確認。

(d) 於二零零五年十二月三十一日，建築物的房產證尚未從相關政府部門取得，其賬面值約人民幣143,057,000元(二零零四年：人民幣49,989,000元)。管理層認為未取得房產證不會對這些建築物的價值造成減值。

綜合財務報表附註

17. 投資物業

本集團
人民幣千元

成本	
於二零零四年一月一日，如原先呈列	—
應用香港會計準則第40號由物業和設備轉入	303,123
於二零零四年一月一日，重新表述	303,123
收購附屬公司時轉入	43,270
由在建工程轉入	4,319
添置	116,282
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日	466,994
累計折舊	
於二零零四年一月一日，如原先呈列	—
應用香港會計準則第40號由物業和設備轉入	1,849
於二零零四年一月一日，重新表述	1,849
收購附屬公司時轉入	842
本年度計提	8,149
於二零零四年十二月三十一日，重新表述	10,840
本年度計提	11,931
於二零零五年十二月三十一日	22,771
減值損失	
於二零零四年一月一日及二零零五年一月一日	—
本年度計提	53,293
於二零零五年十二月三十一日	53,293
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	390,930
於二零零四年十二月三十一日，重新表述	456,154

投資物業為位於中國以中期租賃持有用作出租的土地和建築物。

綜合財務報表附註

17. 投資物業(續)

於結算日，投資物業按性質的分類如下：

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
物業	66,272	73,875
校舍	270,004	326,415
墓園(附註17(a))	54,654	55,864
	390,930	456,154

於二零零五年十二月三十一日，獨立評估師捷利行測量師有限公司按公開市場基準對投資物業進行評估。管理層按其賬面值與可變現價值之較低者在綜合收益表確認了資產減值損失共人民幣53,293,000元。

於二零零五年十二月三十一日，投資物業的公允價值為人民幣512,887,000元。

- (a) 該投資物業為本集團的附屬公司西麗墓園進行墓園開發業務的土地及建築物。該土地是以本集團的另一附屬公司深圳市景梅實業發展有限公司(「深圳景梅」)的名義購買和墊付土地款。西麗墓園期後已返還有關款項予深圳景梅。

於二零零五年十二月三十一日，該投資物業賬面值人民幣54,654,000元(二零零四年：人民幣55,864,000元)被法院查封。

於二零零七年，該投資物業已隨深圳景梅的出售而轉出(附註45(g))。

18. 土地使用權預付租賃款項

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本集團土地使用權預付租賃款項為在中國以中期租約持有的租賃土地	94,444	97,008
就報告而作出的分析如下：		
非流動資產	91,880	94,444
流動資產	2,564	2,564
	94,444	97,008

上述款項是位於中國瀋陽市作為教育項目用途的土地的土地使用權預付租賃款，其中包括一部份於結算日仍未獲得土地使用權證的土地，其賬面值為人民幣76,624,000元。

於二零零八年，所有土地使用權預付租賃款項隨瀋陽發展北大教育科學園有限公司的出售而轉出。

綜合財務報表附註

19. 對附屬公司的投資

	本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
非上市投資，按成本減累計減值虧損計量	626,646	1,228,019

於二零零五年十二月三十一日其詳細情況如下：

公司名稱	已繳足的 註冊資本 人民幣千元	本公司持有 股權的有效比例		主要業務
		直接	間接	
瀋陽發展房產開發有限公司	250,000	99.86%	—	開發和銷售物業
瀋陽江勝金融大廈管理有限公司 (「大廈管理公司」)	50,000	92.5%	7.5%	開發和銷售物業
北京地業房地產開發有限公司	30,000	—	100%	開發和銷售物業
瀋陽發展物業管理有限公司	500	1%	99%	提供物業管理服務
瀋陽發展北大教育科學園有限公司	50,000	30%	70%	開發和銷售物業及 投資和管理教育項目
上海北大青島教育投資有限公司	100,000	80%	20%	投資和管理教育項目
珠海北大教育科學園有限公司	20,000	70%	—	投資和管理教育項目
瀋陽北大青島學校(「瀋陽學校」)	—	—	100%	開辦教育

綜合財務報表附註

19. 對附屬公司的投資(續)

公司名稱	已繳足的 註冊資本 人民幣千元	本公司持有 股權的有效比例		主要業務
		直接	間接	
瀋陽北大青島外國語培訓學校 (「瀋陽培訓學校」)	30	—	100%	開辦教育
瀋陽北大青島商用信息 系統有限公司	10,000	—	90%	開發商用信息系統和 提供信息諮詢服務
景梅實業	10,000	95%	—	投資和管理墓園業務
西麗墓園	5,000	—	70%	墓園開發
深圳市盛景投資發展有限公司 (「深圳盛景」)	50,000	50%	50%	暫未營業

19(a) 除瀋陽學校及瀋陽培訓學校為中國國內非註冊成立的附屬單位外，本集團其他的附屬公司均為在中國國內註冊成立的有限責任公司。所有附屬公司均是在中國國內營運。

19(b) 於二零零四年五月，本集團開辦瀋陽學校。

19(c) 於二零零四年六月，本集團投資人民幣30,000元成立瀋陽培訓學校。

19(d) 於二零零三年本司簽訂合約以代價人民幣570,000,000元收購景梅實業及其附屬公司西麗墓園95%的股權，自二零零四年一月一日本公司已取得其實質控制權，並成為本集團的附屬公司。

19(e) 於二零零四年五月，本集團投資人民幣50,000,000元成立深圳盛景。

19(f) 在本年內，本公司的一間附屬公司瀋陽發展旅遊開發有限公司「瀋旅開發」進行了註銷。

綜合財務報表附註

20. 商譽

本集團
人民幣千元

成本

於二零零四年一月一日	65,215
購買附屬公司時產生	578,943
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日 註銷於採納香港財務報告準則第3號前的累計攤銷	644,158 (34,786)
於二零零五年十二月三十一日	609,372

累計攤銷

於二零零四年一月一日	2,577
本年度攤銷	32,209
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日 註銷於採納香港財務報告準則第3號前的累計攤銷	34,786 (34,786)
於二零零五年十二月三十一日	—

減值損失

於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日 年內已確認的減值虧損	— 609,372
於二零零五年十二月三十一日	609,372

賬面淨值

於二零零五年十二月三十一日	—
於二零零四年十二月三十一日	609,372

直至二零零四年十二月三十一日，因購買附屬公司產生的商譽乃按其估計可使用年期20年以直線法攤銷。

於購買附屬公司時產生的商譽的賬面值已分配予本集團以下個別業務的有關商業單位以進行減值測試：

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
房產開發(a)	—	6,420
教育項目(b)	—	49,402
墓園開發(c)	—	549,996
其他(d)	—	3,554
	—	609,372

綜合財務報表附註

20. 商譽(續)

- (a) 於房產開發有關業務單位的可回收金額是管理層經參照獨立評估師捷利行測量師有限公司按公開市場基準所評估的可變現值而釐定。
- (b) 誠如附註16所述，年中本集團位於上海擬用作開辦教育項目的土地被當地政府收回，因此管理層修訂該項目的預期現金流量，由此確認全額減值損失人民幣28,163,000元。
- 於其他教育項目的現金產生單位的可回收金額是管理層經參照獨立評估師捷利行測量師有限公司按公開市場基準所評估的可變現值而釐定。由此確認全額減值損失人民幣21,239,000元。
- (c) 墓園開發業務於二零零七年被法院勒令拍賣以償還本集團對外的債務，管理層經考慮拍賣所得的金額，確認全額減值準備人民幣549,996,000元。
- (d) 其他業務有關業務單位的可回收金額是管理層經參照參考現行市況所評估的可變現值而釐定。

21. 可供出售的財務資產

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
非上市公司股份，按成本值	20,000	—	—	—

以上投資指本公司在清華紫光科技創新投資有限公司(「清華紫光」)的投資，本集團持有清華紫光8%(二零零四年：8%)的權益。清華紫光是一家在中國成立、從事技術項目投資的非上市公司。由於這是非上市股本投資，其公允價值的合理估算幅度龐大，致使本集團管理層認為未能可靠計算其公允價值，因此這項投資於各個結算日按成本扣除減值計算。

22. 投資證券

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
非上市公司股份，按成本值	—	20,000	—	20,000

於二零零五年一月一日應用香港會計準則第39號後，投資證券重新分類為可供出售的財務資產(附註21)。

綜合財務報表附註

23. 持有作銷售的物業

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
開發中		
成本值	136,295	378,465
減：減值損失	—	(58,913)
可變現淨值	136,295	319,552
已建成		
成本值	216,061	2,311
減：減值損失	(85,588)	—
可變現淨值	130,473	2,311
	266,768	321,863

- (a) 本集團的持有作銷售的物業均在中國並按中期租約(租期為20年以上但少於50年)持有。
- (b) 於二零零五年十二月三十一日，在開發中物業的成本中包括一項位於中國北京的發展項目，其賬面值為人民幣136,295,000元(二零零四年：人民幣131,230,000元)。該項目的土地開發權是在以前年度經與北京市朝陽區人民政府簽訂合約取得的。於結算日後，本集團增加支付開發成本人民幣268,150,000元至人民幣404,445,000元。

由於近年中國修改了土地政策，該項目用地的土地使用權必須通過公開投標競價程序方可取得。由於本集團仍未取得該土地的土地使用權證，因此無論本集團計劃繼續開發或轉讓該土地均必須參與公開競投。本集團已掛牌競投該土地的使用權。根據本集團律師的意見，若在競投中本集團的出價最高，本集團於繳付地價後將可取得該土地的使用權；另一方面，若該土地由其他人士投得，本集團將可按有關法規，收回已支付的土地開發成本、相關費用和若干比例的利潤，可收回的金額視乎競投價格和由當局確認的最終成本。

- (c) 在已建成物業的成本中包括一項位於中國瀋陽市的發展項目「金茂大廈」，賬面值為人民幣77,113,000元(二零零四年：無)。該大廈在二零零三年開始預售；但由於工程延誤，本集團未能如期交付單位予各買家使用，導致部份買家要求退還已付款項。

本年度部份買家已入住他們購買的單位，但因本集團截至本財務報表獲通過日仍未能替買家辦妥房產証手續，因此不確認已收取的銷售金額人民幣32,152,000元(二零零四年：人民幣40,535,000元)為收入而作為預收款項在流動負債下列示(附註34)。

管理層經參考未預售單位於結算日後的變現所得和由獨立評估師捷利行測量師有限公司按公開市場價值基準評估的可變現值進一步計提減值損失人民幣35,355,000元。於二零零五年十二月三十一日，本集團就該項目共計提減值損失人民幣71,552,000元。

綜合財務報表附註

23. 持有作銷售的物業(續)

(d) 在已建成物業的成本中包括一項位於中國瀋陽市的發展項目「水榭花都」，賬面值為人民幣53,360,000元(二零零四年：人民幣2,311,000元)。該大廈在二零零三年開始預售。截至二零零五年十二月三十一日已經全部被認購，但由於工程延誤，本集團未能如期交付單位予各買家使用，導致部份買家要求退還已付款項。

本年度部份買家已入住他們購買的單位，但因本集團截至本財務報表獲通過日仍未能替買家辦妥房產証手續，因此不確認已收取的銷售金額人民幣45,425,000元(二零零四年：人民幣109,833,000元)為收入而作為預收款項在流動負債下列示(附註34)。

24. 存貨

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
耗用商品和待用的零配件，按成本值	361	2,099

25. 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結算日的賬齡分析情況如下：

	本集團	
	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	1,133	1,407
	13,207	13,088
呆壞賬撥備	(12,533)	(623)
應收賬款淨額	674	12,465

管理層認為應收賬款的賬面值與其公允價值相約。

綜合財務報表附註

26. 應收一名前顧客款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
瀋陽市自來水總公司(「自來水總公司」)	96,656	97,056	96,656	97,056
減：減值損失	(96,656)	—	(96,656)	—
	—	97,056	—	97,056

自來水總公司是本集團在二零零二年七月前從事生產和銷售淨化水時的唯一顧客，亦曾是公用公司的附屬公司。此結餘為當年自來水總公司所欠的購買自來水的款項。根據與自來水總公司簽訂的協定，自來水總公司應於二零零五年底全部歸還欠款。但截至本財務報表獲通過的日期，自來水總公司祇償還了人民幣400,000元。董事認為可收回這欠款的機會微乎其微，因此對餘額計提全額壞賬準備。

該款項是沒有抵押和不計利息的。

管理層認為應收一名前顧客款項的賬面值與其公允價值相約。

27. 應收母公司款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
公用集團	268,194	—	330,373	—

本集團及本公司本年度最高應收款額分別為人民幣268,194,000元及人民幣330,373,000元。

該項應收款是沒有抵押，不計算利息和須於要求時償還。

董事認為應收母公司款項的賬面值與其公允價值相約。

綜合財務報表附註

28. 預付費用

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
購買土地預付款項(附註)	100,000	100,000
其他預付費用	2,561	8,250
	102,561	108,250

附註：於二零零三年十二月，本集團通過拍賣方式以人民幣366,000,000元從瀋陽市規劃和國土資源局(「瀋陽市土地局」)投得一幅土地的使用權(「該土地」)擬作為房地產發展用途，該土地位於中國瀋陽市，面積為203,000平方米。本集團已繳付人民幣100,000,000元預付款。

根據瀋陽市土地局與本集團簽訂的拍賣確認書，該土地預期於二零零四年五月一日前交付使用，而本集團應於二零零四年二月二十八日前繳付第二期款項人民幣200,000,000元及於該土地交付使用時繳清餘款。

董事會確認該土地使用權過戶至本集團須待若干條件達成後方可發生，其中包括瀋陽市土地局拆遷現時座落該土地的房產及本集團支付收購代價的餘款。截至本報告獲通過的日期止，拆遷目前座落於該土地的物業工作並未完成。因此，瀋陽市土地局並無要求本集團作出進一步付款，而本集團目前亦無就該土地結欠瀋陽市土地局任何款項。

於二零零四年，本集團決定終止該等房地產開發項目，並連同該些成立擬進行相關項目的附屬公司(附註33)一併出售。該土地及附屬公司轉讓的手續於二零零六年完成。

29. 其他應收款

本集團及本公司

其他應收款是沒有抵押，不計算利息和須於要求時償還的款項。

管理層認為其他應收款項的賬面值與其公允價值相約。

30. 其他流動資產

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
在中國的非上市公司股份				
瀋陽上東風華房產開發有限公司 (「上東風華」)	8,618	8,618	8,000	8,000
瀋陽嘉源風華房產開發有限公司 (「嘉源風華」)	6,002	6,002	—	—
瀋陽祥樺房地產開發有限公司 (「瀋陽祥樺」)	5,100	—	—	—
	19,720	14,620	8,000	8,000
減：應付款項	(14,000)	(14,000)	(7,000)	(7,000)
	5,720	620	1,000	1,000

綜合財務報表附註

30. 其他流動資產(續)

上東風華與嘉源風華原為本集團於二零零四年度投資成立擬作進行專項房產開發的附屬公司，後因為商業理由，本集團決定終止有關項目並分別於二零零四年七月及十二月將上東風華與嘉源風華的全部股權連同擬作該等項目的土地預付款(附註28)以總代價人民幣135,214,000元轉讓予非關連方。這項轉讓交易須於有關土地的使用權過戶完成後方可實現。於雙方簽訂協議日，上東風華與嘉源風華的控制權及管理權已轉移到購買方；因此由該日起本集團終止合併上東風華與嘉源風華，其於該日的資產淨值分類為其他流動資產。

於協議簽訂日，上東風華與嘉源風華的淨資產值如下：

	人民幣千元
現金及銀行存款	4,444
其他應收款項	14,178
少數股東權益	(4,002)
	14,620

在二零零五年，本集團以人民幣5,100,000元購買瀋陽祥樺51%股權作為日後轉讓土地預付款(附註28)的工具，瀋陽祥樺因此在本綜合財務報表列作其他流動資產。

及後因上東風華與合約方取消合約並終止有關交易，本集團在二零零六年註銷上東風華。於二零零六年，相關的土地轉讓完成，本集團將同時於綜合資產負債表終止確認嘉源風華和瀋陽祥樺。

31. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金**本集團及本公司**

已抵押銀行存款指已質押予銀行作為銀行借款和發行應付票據的保證金的銀行存款。

存款按固定利率0.72%計息。已抵押銀行存款將於償還有關銀行借款時解除。管理層認為銀行存款的賬面值與其公允價值相約。

綜合財務報表附註

32. 應付賬款

本集團的應付賬款於結算日的賬齡分析情況如下：

	本集團	
	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
	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。

33. 應付投資款**本集團及本公司**

此數額為收購附屬公司深圳景梅及西麗墓園應付的餘款。

此數額是沒有抵押、不計利息和須於要求時償還的。

管理層認為應付投資款的賬面值與其公允價值相約。

34. 預收款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
銷售樓宇(附註23(c)和23(d))	77,577	150,368	—	—
出租墓穴和龕穴訂金	15,274	11,849	—	—
出售附屬公司權益及轉讓土地訂金	135,214	120,214	—	62,386
其他	3,983	3,419	—	—
	232,048	285,850	—	62,386

綜合財務報表附註

35. 潛在負債撥備

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
銷售樓宇違約金	2,447	2,230
訴訟損失(附註)	19,443	—
	21,890	2,230

附註：此數額為深圳景梅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深圳景梅和另一人仕須共同承擔賠償人民幣16,054,000元。深圳景梅和該人仕已就此判決上訴高院，並就此糾紛計提全額撥備。該項撥備將於二零零七年隨深圳景梅的股權轉讓而解除。

此外，管理層就深圳發展銀行入稟法院索償為償還借款的訴訟(附註45(a))預提執行費及律師費人民幣3,389,000元。

36. 銀行借款

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
短期借款	124,000	488,858	200,000	376,720
長期借款	227,490	220,000	—	171,000
	351,490	708,858	200,000	547,720

銀行借款的到期日如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
已過期	35,240	199,638	—	29,000
一年以內	274,000	338,220	200,000	347,720
列為流動負債部份	338,290	537,858	200,000	347,720
一至二年(列為非流動負債部份)	13,200	171,000	—	171,000
	351,490	708,858	200,000	376,720

綜合財務報表附註

36. 銀行借款(續)

- (a) 於二零零四年十一月十五日，本公司被深圳發展銀行大連分行入稟法院索償的未償還借款人民幣200,000,000元和利息及費用(「深發銀行借款」)。深發銀行借款是由北京北大高科技產業投資有限公司(「北大高科」)和遼寧華錦化工(集團)有限責任公司(「華錦公司」)作擔保的。華錦公司是一家國有企業。

於二零零四年十一月十五日，深發銀行借款的餘額為人民幣199,638,000元。

於二零零五年四月二十八日，深發銀行借款連同利息合共人民幣201,380,000元已全部清還(有效利率約相等如1.65%)，其中擔保人華錦公司共代本集團支付人民幣161,380,000元(附註45(a))。

- (b) 於二零零五年十二月三十一日，本集團有到期但仍未償還的銀行借款人民幣29,000,000元。債權銀行廣東發展銀行瀋陽支行入稟法院追討償還到期借款。

於二零零六年三月六日，廣東發展銀行瀋陽支行入稟法院追討另一筆於二零零六年到期但未償還的借款人民幣171,000,000元。兩筆欠款合共人民幣200,000,000元(「廣發銀行借款」)。廣發銀行借款是由本集團的定期存款共人民幣8,700,000元作抵押，北京北大青島有限責任公司(「北大青島」)、公用集團和華錦公司及其集團公司遼寧華錦通達化工股份有限公司作擔保的。

至二零零七年八月，廣發銀行借款連同利息共約人民幣210,540,000元已全部清還(有效利率約為9.87%)，其中擔保人華錦公司共代本集團支付人民幣136,460,000元(附註45(b))。

- (c) 所有銀行借款均以人民幣列值並按固定息率計息。固定息率是按介乎4.698%至7.965%的年息率計息。

本集團管理層認為，銀行借款的賬面值與彼等的公允值相若。

- (d) 於結算日，銀行借款的詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
有抵押	35,240	120,420	—	72,720
有擔保	274,000	556,300	200,000	275,000
無抵押和無擔保	27,490	32,138	—	2,900
	351,490	708,858	200,000	376,720

綜合財務報表附註

36. 銀行借款(續)

(d) (續)

上述擔保借款的詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
公用集團	50,000	50,000	—	—
北大青島、公用集團、華錦公司 和遼寧華錦通達化工股份 有限公司	191,300	191,300	—	—
北大青島	35,000	140,000	200,000	100,000
北大青島及華錦化工	—	175,000	—	175,000
	276,300	556,300	200,000	275,000

37. 股本

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
註冊、發行和已繳足：		
600,000,000 A股，每股人民幣1元	600,000	600,000
420,400,000 H股，每股人民幣1元	420,400	420,400
	1,020,400	1,020,400

根據本公司的公司章程，除派發股息所使用的貨幣外，本公司發行的所有國有股及H股於各方面均享有同等權益。

綜合財務報表附註

38. 儲備

本公司

	股本溢價 人民幣千元	法定 盈餘公積金 人民幣千元	法定公益金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零四年一月一日	323,258	65,800	32,900	362,838	784,796
本年度虧損	—	—	—	(42,806)	(42,806)
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日	323,258	65,800	32,900	320,032	741,990
本年度虧損	—	—	—	(660,016)	(660,016)
於二零零五年 十二月三十一日	323,258	65,800	32,900	(339,984)	81,974

(a) 股本溢價

股本溢價包括收購的淨資產價值和公司作為股份有限公司成立而發行的國有股面值之間的盈餘，以及發行H股所產生的股本溢價。

(b) 法定盈餘公積金

根據中國會計法規，本集團需要從稅後利潤中撥出10%作為法定盈餘公積金，直到該公積金達到已付股本或註冊資本的50%，進一步的撥備將由董事建議。該公積金可以被用來減少已發生的虧損或增加股本。由於本年度本集團錄得虧損，因此不需作出提撥。

(c) 法定公益金

根據中國會計法規，本集團需要從稅後利潤中撥出5%至10%作為法定公益金。該公益金的使用限於本集團擁有的員工集體福利設施的資本支出。法定公益金不得用於對股東的分配(除非遇到公司清算的情況)。如果員工福利設施的資本支出被使用，相同的金額必須從法定公益金轉移到酌定盈餘儲備。過去兩年沒有發生這樣的資本支出。由於本年度本集團錄得虧損，因此不需作出提撥。

綜合財務報表附註

39. 遞延稅項

主要已確認的遞延稅項負債及其於本年度及往年度的變動情況如下：

	本集團 人民幣千元
於二零零四年一月一日	63,656
撥回本年度收益表	(785)
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
撥回本年度收益表	(39,090)
於二零零五年十二月三十一日	23,781

於二零零五年十二月三十一日，本集團的遞延稅項是當購買附屬公司時收購的資產的公允價值與其相關稅基的差異所產生的。

於二零零五年十二月三十一日，本集團未使用的稅項虧損約為人民幣367,487,000元（二零零四年：人民幣199,225,000元）可用來抵銷未來溢利。由於不能預知未來溢利的趨勢，故此並無確認這些稅項虧損為遞延稅項資產。未動用的稅項虧損將於二零一零年前屆滿。

40. 收購附屬公司

本集團本年度沒有收購附屬公司。

本集團於二零零四年收購附屬公司採用購買會計方法入賬。因收購事項產生商譽為人民幣578,943,000元。

該項交易所收購之資產淨值及所產生商譽載列如下：

	人民幣千元
收購的資產淨額	
物業和設備	61,841
應收賬款	97
其他應收款及預付費用	23,881
銀行結餘及現金	346
銀行借款	(48,500)
其他應付款和應計費用	(46,255)
少數股東權益	(353)
淨負債	(8,943)
商譽	578,943
收購代價	570,000
支付	
— 現金	570,000
	人民幣千元
收購附屬公司的現金淨流出	
現金代價	570,000
已付訂金	(391,100)
應付投資款	(39,512)
收購取得的現金	(346)
	139,042

綜合財務報表附註

41. 資產抵押

於結算日，已抵押的資產情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
投資物業	66,272	53,873	—	—
銀行存款	71,598	180,399	71,053	—
	137,870	234,272	71,053	—

42. 資本承擔

於結算日，本集團及本公司已簽約但未在財務報表中撥備的資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
購買物業和設備／建造成本	2,517	53,846	—	—
購買一幅土地	59,397	46,800	—	—
	61,914	100,646	—	—

43. 營業租賃承擔**作為承租者**

在結算日，本集團及本公司就某些租賃的物業達成了不可撤銷的營業租賃。關於應付租金，本集團及本公司已承諾的未來最低應付租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
一年內	661	661	—	—
二至五年	2,400	2,400	—	—
五年以上	100	750	—	—
	3,161	3,811	—	—

營業租賃付款指本集團及本公司對某些辦公物業應付的租金。租賃期經協商一般確定為1至9年，租金在此期間固定不變。

綜合財務報表附註

43. 營業租賃承擔(續)**作為出租者**

於本年內，本集團收取來自出租校舍及相關設備的租金收入如下：

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
校舍和設備(附註)	4,000	4,000
	4,000	4,000

附註：按本集團與承租者珠海北大附屬實驗學校(「珠海學校」)簽訂協定出租校舍及相關設備的協議，珠海學校本年度應付本集團租金人民幣4,000,000元(二零零四：人民幣4,000,000元)。

在結算日，本集團已與承租者簽訂協議出租校舍及相關設備。租賃期由二零零三年一月起至二零一三年十二月。截至二零零八年十二月止期間的租金已訂明，其後的租金待雙方另行商定。

於結算日，出租校舍及設備的已簽訂協議不可撤銷的最低租金如下：

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
一年內	3,000	4,000
二至五年	3,000	10,000
五年以上	—	—
	6,000	14,000

44. 或有負債

	本集團	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
為附屬公司銀行借款提供擔保	—	7,500

- (a) 根據於二零零三年十二月三十一日簽訂關於收購深圳景梅及西麗基園(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(「前股東」)承擔。在二零零四年中，本集團與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前股東承擔，因此相信有關債務將不會對本集團的經營業績及現金流量產生重大的負面影響。

- (b) 本年度，本集團為珠海科教開發有限公司(「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。

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項**(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大連分行因人民幣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——北京北大青鳥有限責任公司(「北大青鳥」)、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。

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)

- (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1,624,000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3,389,000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) 北大青島對本公司、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島出具了不超過人民幣91,910,000元的反擔保。如前所述，拍賣北大青島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，北大青島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島償還了人民幣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，北大青島出具承諾：北大青島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。

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)

(d) 本公司與廣東發展銀行瀋陽分行(「廣東發展銀行」)的兩項糾紛以及與華錦化工的後續訴訟

(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、北大青島、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180,000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10,303,000元有法定優先受償債權；(4)公用集團、華錦化工、華錦通達及北大青島對(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155,000元與保全費人民幣146,000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20,000,000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56,462,000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。

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)

(d) 本公司與廣東發展銀行瀋陽分行(「廣東發展銀行」)的兩項糾紛以及與華錦化工的後續訴訟(續)

(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第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元以及利息及複利人民幣3,189,000元及人民幣7,000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60,730,000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30,896,000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56,462,000元，用於償還尚未清償的人民幣30,896,000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。

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)**(e) 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；及本公司承擔訴訟費人民幣410,000元與保全費人民幣401,000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。

華錦化工有人民幣56,462,000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56,462,000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56,462,000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應付華錦化工之欠款人民幣56,460,000元提供連帶擔保，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56,462,000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162,000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。

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)**(f) 本公司與廣東發展銀行貸款糾紛後華錦化工對於人民幣56,462,000元的追償**

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。

(g) 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」)於中國內地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5,831,000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3,831,000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。

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)

(g) 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」)於中國內地涉及的兩項重大法律訴訟為：(續)

(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(續)

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281,000元由瀋發房產和瀋陽天北分別承擔人民幣140,000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)瀋發房產須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；

(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

(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」六間公寓及一間商舖；(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。

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)

(g) 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」)於中國內地涉及的兩項重大法律訴訟為：(續)

(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(續)

擔保方(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46,799,000元。其中人民幣13,567,000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元及應計利息。

(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5,866,000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。

綜合財務報表附註

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)

(h) 本集團之下列股權已於二零零八年先後終止。相關資產及負債於二零零七年十二月三十一日之詳情如下：

(i) 物業發展業務－瀋陽發展物業管理有限公司

	人民幣千元
資產	
物業和設備	142
其他應收款	8
應付集團公司之內部款項	9,034
銀行結餘及現金	2,291
	11,475
負債	
其他應付款和應計費用	1,464
應付集團公司之內部款項	11,748
	13,212

於二零零八年三月，瀋陽發展物業管理有限公司之60%股權被出售。瀋陽教育科學園之收購價約為人民幣600,000元。

(i) 本集團下列附屬公司已於二零零八年註銷登記。相關資產及負債於二零零七年十二月三十一日之詳情如下：

教育項目業務－瀋陽北大青島商用信息系統有限公司

	人民幣千元
資產	
物業及設備	91
存貨	100
預付費用	1,500
應付集團公司之內部款項	1,498
銀行結餘及現金	16
	3,205
負債	
應付賬款	2,315
其他應付款和應計費用	580
應付集團公司之內部款項	310
	3,205

綜合財務報表附註

45. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)

- (j) 本集團之下列股權於二零零八年及二零零七年先後出售。有關資產及負債於二零零五年十二月三十一日之詳情如下：
教育項目業務－瀋陽教育科學園(於二零零八年出售)

人民幣千元

資產

物業及設備	130,015
土地使用權預付租賃款	94,444
可供出售的財務資產	18,390
應收賬款	3
預付費用	1,068
其他應收款	9,968
銀行結餘及現金	483

254,371

負債

其他應付款	296,376
集團內公司應付經常賬	800
銀行借貸	50,000

347,176

墓園開發業務－深圳景梅及西麗墓園(於二零零七年出售)

人民幣千元

資產

物業及設備	12,335
投資物業	54,654
應收賬款	27
其他應收款	2,925
銀行結餘及現金	1,316

71,257

負債

應付賬款	2,552
其他應付款及應計費用	29,338
預收款項	15,274
遞延收入	33,895
預計負債	16,054
銀行借貸	27,490

124,603

綜合財務報表附註

46. 關連交易

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的公司，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的實體及公司。

本集團的關連方如下：

企業名稱	與本公司的聯繫
公用集團	本公司的母公司
北大高科	公用集團的股東
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 (「北大天橋」)	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
珠海學校	北大教授的下屬單位
珠海科教	北大教授的附屬公司
北京特利投資管理有限公司(「北京特利」)	北大青島的附屬公司
深圳市桑夏計算機與人工智能開發有限公司 (「深圳桑夏」)	北大青島的附屬公司
瀋海熱電	本公司的前合營公司
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

除附註39所述若干關連方為本集團的銀行借款提供擔保和附註44(b)所述本集團為關連方提供擔保外，在日常業務中本集團與關連方進行的主要關連交易如下：

- (a) 於本年內，本集團向珠海學校收取出租校舍及相關設備的租金收入人民幣4,000,000元(二零零四年：人民幣3,000,000元)。租賃期由二零零三年一月起至二零一三年十二月。截至二零零八年十二月止期間的租金已訂明，其後的租金待各方另行商定。

綜合財務報表附註

46. 關連交易(續)

(b) 於結算日，關連方款項結餘如下：

關連方名稱	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
應收母公司款項 公用集團	268,194	—
應收賬款 珠海學校	—	9,984
其他應收款 瀋海熱電	60,000	60,000
北京特利	6,450	850
深圳桑夏	2,125	2,125
北大青鳥	1,498	—
其他應付款及應計費用 北大青鳥	7,061	3,920
公用集團	—	1,911
北京特利	18,760	—
華錦公司	161,380	—
北大天橋	5,400	5,400
珠海學校	16,546	9,210

(c) 主要管理人員的薪酬

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
短期福利	1,225	1,899
僱員結束服務後的福利	—	—
	1,225	1,899

董事及主要管理人員的薪酬由行政資源及薪酬委員會根據個人表現及市場趨勢釐定。

47. 主要附屬公司

於二零零五年十二月三十一日的主要附屬公司的詳細情況如下：

公司名稱	持有股份 類別	已繳足的 註冊資本 人民幣千元	本公司持有 股權的有效比例		主要業務
			直接	間接	
瀋陽發展房產開發有限公司	普通股	250,000	99.86%	—	開發和銷售物業
江勝金融	普通股	50,000	92.5%	7.5%	開發和銷售物業

綜合財務報表附註

47. 主要附屬公司(續)

公司名稱	持有股份類別	已繳足的註冊資本 人民幣千元	本公司持有股權的有效比例		主要業務
			直接	間接	
北京地業	普通股	30,000	—	100%	開發和銷售物業
瀋陽發展物業管理有限公司	普通股	500	1%	99%	提供物業管理服務
瀋陽教育科學園	普通股	50,000	30%	70%	開發和銷售物業及投資和管理教育項目
上海北大青島教育投資有限公司	普通股	100,000	80%	20%	投資和管理教育項目
珠海北大教育科學園有限公司	普通股	20,000	70%	—	投資和管理教育項目
青島學校	繳入資本	—	—	100%	開辦教育
外國語學校	繳入資本	30	—	100%	開辦教育
瀋陽北大青島商用資訊系統有限公司	普通股	10,000	—	90%	開發商用資訊系統和提供資訊諮詢服務
深圳景梅	普通股	10,000	95%	—	投資和管理墓園業務
西麗墓園	普通股	5,000	—	70%	墓園開發
深圳市盛景投資發展有限公司	普通股	50,000	50%	50%	暫未營業

- (a) 上述名單只包括董事認為主要影響本集團業績或資產的附屬公司資料，董事認為列出所有附屬公司資料將過份冗長。
- (b) 除青島學校及外國語學校為並非於中國國內註冊成立的附屬單位外，本集團其他的附屬公司均為在中國國內註冊成立的有限責任公司。所有附屬公司均是在中國國內營運。
- (c) 概無附屬公司擁有任何於結算日或年內任何時間斷續有效的債務證券。

48. 比較數字

部份比較數字已作重分類以符合本年度的列示。

公司資料

法定地址	中國瀋陽經濟技術開發區中央大街20甲1-4號
中國營業地址	中國瀋陽市大東區金茂國際公寓14樓 郵編：110041 電話：8624-24351041 傳真：8624-23333288 網址：www.sygyfz.com.cn
H股股份過戶登記處	香港證券登記有限公司 香港皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室
中國律師	凱文律師事務所 北京西城區金融大街7號英藍國際金融中心19層 (郵編：100140)
國際核數師	盧鄺會計師行事務所有限公司 香港執業會計師 香港灣仔軒尼詩道60號上海實業大廈13層1304室