



瀋陽公用發展 股份有限公司

股份編號：747

年度報告

2007

目錄

02	公司簡介
04	財務摘要
06	董事長、執行董事報告書
07	管理層介紹
10	管理層討論與分析
15	董事會報告書
28	獨立核數師報告
31	綜合收益表
32	綜合資產負債表
34	資產負債表
35	綜合權益變動表
36	綜合現金流量表
38	綜合財務報表附註
92	公司資料

公司簡介

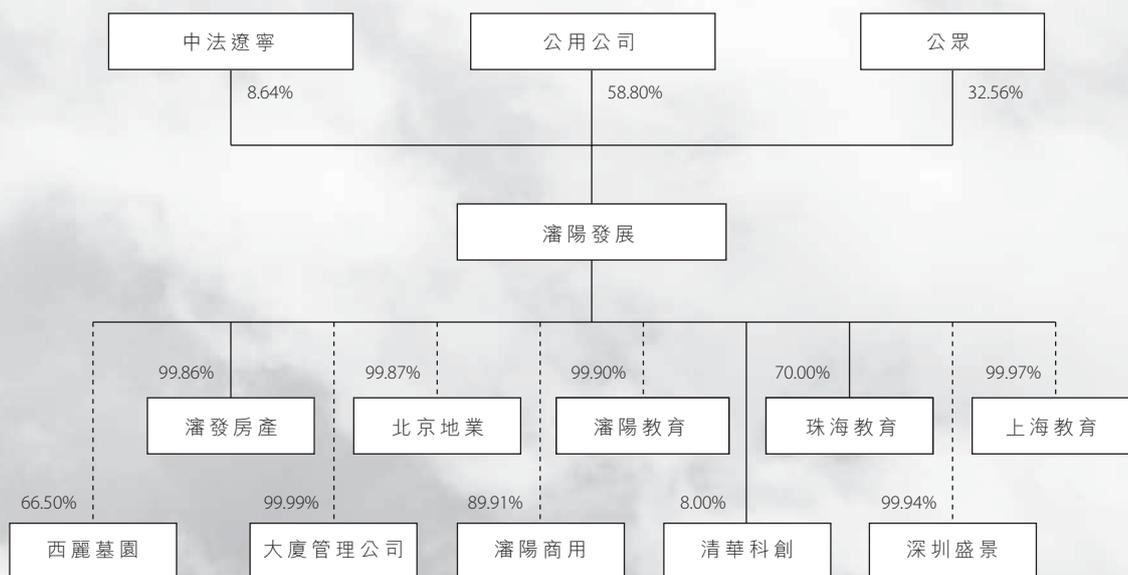
1. 成立背景及主營業務

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



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；
- 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或已不再屬於本公司的資產，包括：
- 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。
- 景梅實業：**深圳市景梅實業發展有限公司，本公司直接持有其95%股權。(景梅實業在二零零七年十二月三十一日以後已不再是本公司附屬公司)；
- 西麗基園：**深圳市西麗報恩福地基園有限公司，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(西麗基園在二零零七年十二月三十一日以後已不再是本公司附屬公司)；

財務摘要

1. 業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收入及綜合淨虧損分別約人民幣9,948千元(二零零六年：人民幣18,067千元)及人民幣112,319千元(二零零六年：虧損人民幣80,611千元)。

持續經營業務

本集團來自持續經營業務之收入約佔本集團總收入之71.5%，約為人民幣7,116千元(二零零六年：人民幣16,465千元)。本年度持續經營業務之收入全數來自物業開發、銷售、出租及管理業務以及教育項目。與去年相比本年度來自持續經營業務之收入減少約56.8%。

本年度之財務成本減少約69.04%至人民幣23,577千元(二零零六年：人民幣34,149千元)。

終止經營業務

截至二零零七年一月一日至十二月三十一日止之年度，終止經營業務為本集團貢獻約人民幣2,832千元(二零零六年：人民幣1,602千元)收入。扣除出售一間附屬公司所得收益約人民幣198,436千元。終止經營業務錄得淨虧損約人民幣31,560千元(二零零六年：人民幣17,333千元)。

業績下降的主要原因詳見「董事報告書」及「管理層討論分析」部分。

2. 綜合收益表摘要

截至二零零七年十二月三十一日止，本集團過往五年財務摘要(包括持續經營業務及終止經營業務)如下：

	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 二零零五年	人民幣千元 二零零四年	人民幣千元 二零零三年
營業額	7,116	16,465	91,221	35,312	169,116
其他收入	576	3,108	245	5,160	4,351
收入總額	7,692	19,573	91,466	40,472	173,467
經營(虧損)溢利	—	—	—	—	13,569
財務成本	(23,577)	(34,149)	(42,995)	(40,471)	(6,023)
分佔一間合營公司業績	—	—	—	17,487	24,288
出售一間附屬公司溢利	198,436	—	—	2,821	—
轉讓購買土地的預付款和 出售其他流動資產溢利	—	19,575	—	—	—
除稅前(虧損)溢利	(55,170)	(63,891)	(1,288,602)	(200,831)	31,834
稅項	613	613	39,090	785	(14,380)
終止經營業務之年度虧損	(31,560)	(17,333)	—	—	—
除稅後溢利(虧損)	112,319	(80,611)	(1,249,512)	(200,046)	17,454
少數股東權益	(3,338)	(3,906)	(20,382)	(2,487)	379
股東應佔溢利(虧損)	115,657	(76,705)	(1,229,130)	(197,559)	17,833
每股盈利(虧損)	人民幣 0.11 元	人民幣(0.08)元	人民幣(1.20)元	人民幣(0.19)元	人民幣0.02元

財務摘要

3. 綜合資產負債表摘要

	人民幣千元				
	於二零零七年 十二月三十一日	於二零零六年 十二月三十一日	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
物業及設備、投資物業及 土地使用權預付租賃款	488,937	567,033	643,673	931,372	547,243
佔一間合營公司的權益	—	—	—	—	103,380
商譽	—	—	—	609,372	62,638
收購附屬公司之訂金	—	—	—	—	391,100
證券投資	—	—	—	20,000	20,000
可供出售的財務資產	20,000	20,000	20,000	—	—
長期應收款	—	—	—	—	58,234
流動資產	581,591	752,813	918,489	1,463,318	1,558,573
流動負債	564,201	926,989	1,074,881	1,070,379	660,223
流動資產(負債)淨額	17,390	(174,176)	(156,392)	392,939	898,350
	526,327	412,857	507,281	1,953,683	2,080,945
資本來源：					
股本	1,020,400	1,020,400	1,020,400	1,020,400	1,020,400
儲備	(550,985)	(666,642)	(589,937)	639,193	837,180
少數股東權益	34,357	35,931	39,837	60,219	110,709
非流動負債	22,555	23,168	36,981	233,871	112,656
	526,327	412,857	507,281	1,953,683	2,080,945

董事長、執行董事報告書

各位股東：

本人謹此提呈本集團本年度經審計的經營業績。

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，加快現有項目的後期完善，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項目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着相當大的不足，有待於今後工作中努力改進。

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

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，並於二零零七年五月五日辭去本公司執行董事與董事長職務。

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，並於二零零七年三月一日辭去本公司執行董事職務。

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，並於二零零七年五月五日辭去本公司執行董事與董事會秘書職務。

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島有限責任公司(「北大青島」)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。

管理層介紹

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。石先生於二零零七年一月因病辭世。

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會計學專業，獲頒經濟學學士學位。鄧先生現時於公司任職，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專業，獲頒經濟學碩士學位。王先生自二零零二年三月開始在本公司任職。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，並於二零零七年一月二十二日辭去本公司非執行董事職務。

管理層介紹

獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生，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，並於二零零七年六月八日辭去本公司獨立非執行董事職務。

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，並於二零零七年二月一日辭去本公司獨立非執行董事職務。

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，並於二零零七年三月六日辭去本公司監事職務。

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。

(相關董事、監事辭職詳見本公司於二零零八年十月六日發出的公告)

管理層討論與分析

1. 業績摘要

(1) 收益表摘要

綜合利潤情況

	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
					人民幣千元
營業額	7,116	16,465	91,221	35,312	169,116
除稅後溢利(虧損)	112,319	(80,611)	(1,249,512)	(200,046)	17,454
股東應佔溢利(虧損)	115,657	(76,705)	(1,229,130)	(197,559)	17,833
每股盈利(虧損)					
(人民幣元)	人民幣 0.11 元	人民幣(0.08)元	人民幣(1.2)元	人民幣(0.19)元	人民幣0.02元

(2) 分部業績結構分析

	二零零七年 金額	二零零六年 金額	二零零五年 金額	二零零四年 金額	二零零三年 金額
合併除稅前 溢利(虧損)	112,801	(80,599)	(1,288,602)	(200,831)	31,834
其中：					
房產開發	(5,113)	(24,477)	(301,109)	(76,040)	28,434
教育投資	(18,461)	(19,666)	(307,451)	(14,148)	—
瀋海熱電	—	—	—	—	24,288
終止經營業務 — 基園開發與租賃	(26,354)	(14,298)	(35,047)	(38,546)	—

(3) 分部營業額結構分析

	二零零七年 營業額	佔營業 總額%	二零零六年 營業額	佔營業 總額%	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%
										人民幣千元
營業總額	9,948	100	18,067	100	91,221	100	35,312	100	169,116	100
其中：										
房產開發	3,905	39.25	9,521	52.70	77,040	84.45	21,128	59.83	165,762	98.02
教育投資	3,211	32.28	6,370	35.26	6,472	7.09	10,658	30.18	2,500	1.48
其他業務	—	—	574	3.17	6,783	7.44	3,032	8.59	854	0.50
終止經營業務 — 基園開發 與租賃	2,832	28.47	1,602	8.87	926	1.02	494	1.40	—	—

管理層討論與分析

2. 房產開發業務分析

經營業績摘要

	二零零七年	二零零六年
營業額(人民幣千元)	3,905	9,521
除稅前溢利(人民幣千元)	(5,113)	(24,477)

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」二期項目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」項目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，由於物權法的頒佈「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。

3. 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。

4. 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。

5. 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	於二零零七年 十二月三十一日	於二零零六年 十二月三十一日
資產負債率	負債總額／資產總額×100%	53.80%	70.92%
流動比率	流動資產／流動負債	1.03	0.81
速動比率	(流動資產－存貨－發展中供銷售物業 －待出售已建成物業)／流動負債	0.17	0.28
淨資產收益(虧損)率	淨利潤／淨資產×100%	22.96%	(19.68%)
銷售收入利潤率	淨利潤／銷售收入×100%	1,625.31%	(424.56%)
股東債權比率	負債總額／股東權益×100%	116.47%	243.82%

(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1,339,846千元下降到約人民幣1,090,528千元，下降約人民幣249,318千元，減幅約為18.61%。

項目	於二零零七年		變動金額
	十二月三十一日	於二零零六年 十二月三十一日	
總資產	1,090,528	1,339,846	(249,318)
其中：			
物業及設備	146,795	159,931	(13,136)
投資物業	255,390	317,786	(62,396)
土地使用權預付租賃款	86,752	89,316	(2,564)
可供出售的財務資產	20,000	20,000	0.00
流動資產	581,591	752,813	(171,222)

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581,591千元，較上年人民幣752,813千元減少約人民幣171,222千元，下降約22.74%。

項目	人民幣千元		
	於二零零七年 十二月三十一日	於二零零六年 十二月三十一日	變動金額
流動資產	581,591	752,813	(171,222)
其中：			
供銷售物業	484,987	495,715	(10,728)
存貨	341	469	(128)
應收賬款	—	1,192	(1,192)
其他應收款及預付費用	37,517	190,697	(153,180)
應收母公司款項	54,268	55,296	(1,028)
銀行結餘及現金	4,478	9,444	(4,966)

(4) 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)。該貸款須於一年內償還，並按年利率4.70%至7.97%計息。

	於二零零七年 十二月三十一日 (人民幣千元)	於二零零六年 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	—	49,977
一年內	62,000	131,367
	62,000	181,344

(5) 匯率波動風險

國家外匯管理局定期發佈的二零零七年《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，本公司沒有匯率波動風險。

管理層討論與分析

(6) 土地儲備情況

本年度，本公司擁有以下兩宗共613千平方米的土地儲備

1. 瀋陽經濟技術開發區十號路地塊，面積約為484千平方米，本集團擁有99.9%的權益。
2. 北京市朝陽區營莊新村地塊，面積約為129千平方米，本集團擁有99.89%的權益。

(7) 或有負債

除於財務報表附註42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

	二零零七年 十二月三十一日	二零零六年 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	103,582	103,582	—
累計虧損	(977,825)	(1,093,482)	115,657

6. 僱員情況

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7,686千元），離職補償人民幣245千元（二零零六年：人民幣268千元）。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51頁至第53頁財務報告附註9。

2. 附屬公司

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中央大街甲20號1-4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中央大街甲20號1-4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區景梅新村二棟首層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。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，景梅實業已不再是本公司的附屬公司。

董事會報告書

西麗基園，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區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。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，西麗基園已不再是本公司的附屬公司。

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。

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31頁的綜合收益表。

本集團本年度的財務狀況載於第32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36頁至第37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

本公司董事會決議不派發二零零七年度中期股息。

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。

董事會報告書

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。

9. 在建物業及所持待售物業

於二零零七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
所持待售物業					
瀋陽「水榭花都」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	/18.9 /1.0	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

本集團本年度內的物業及設備變動詳情載於第61頁的財務報告附註18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58頁的財務報告附註14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布之文件(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布之文件(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

於二零零七年十二月三十一日，扣除可供將來分派予股東之分配後之累計虧損約為人民幣977,825元(二零零六年：人民幣1,093,825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75.24%，其中最大的客戶約佔本集團全年銷售額的42.16%；本年度銷售額主要由房屋租賃，基園租賃和物業管理組成，故沒有發生針對經營業務的採購。

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：

董事： 徐二會先生(已於二零零七年五月辭職)、安慕宗先生、劉長林先生(已於二零零七年三月辭職)、王瑟先生(已於二零零七年五月辭職)、王再興先生、石建明先生(於二零零七年一月去世)、鄧岩彬先生、藺東輝先生、王輝先生、米歇爾·德泰博士(已於二零零七年一月辭職)、蔡連軍先生、蔡澍鈞先生(已於二零零七年六月辭職)、崔岩先生(已於二零零七年二月辭職)、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(已於二零零七年三月辭職)、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

截至二零零七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203千元(二零零六年：人民幣405千元)。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，徐二會董事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

截至二零零七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：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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%：
 - 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%；
 - 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%；
 - 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

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》《延期還款及股權質押補充協議》《代償及股權質押協議》。(詳見董事會報告第31節「重大事項」中第(4)項)

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3,000千元(二零零六年：人民幣4,000千元)。

上述關連交易前期曾取得獨立股東批准及聯交所豁免，但上述批准已於二零零六年到期。本公司將盡快使上述交易重新取得獨立股東批准及聯交所豁免。

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二階段。

(2) 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》。

(3) 與廣東發展銀行瀋陽分行的訴訟

詳見《重大訴訟事項》。

(4) 瀋發房產的工程欠款訴訟

詳見《重大訴訟事項》。

董事會報告書

(5) 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。

31. 銀行借貸

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(二零零五年：人民幣181,344千元)。該銀行貸款用作本集團之營運資金。於本年結算日，本集團發生拖欠到期銀行貸款200,000千元(廣發貸款)。

32. 委託存款

本年度，本集團概無任何委託存款。

33. 退休金計劃

有關退休金計劃詳情及退休金供給額分別列於第58頁的財務報告附註13內。

34. 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。

35. 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。

36. 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。

37. 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。

38. 重大訴訟事項

(1) 北大青島對本公司的追償

二零零六年十二月，北大青島的資產被法院拍賣，所得款項用於償還本公司因深圳發展銀行大連分行貸款訴訟欠華錦化工的擔保代償款。二零零七年五月，北大青島向本公司及擔保方公用公司、景梅實業提起訴訟追償。截至二零零八年八月三十一日止，本公司已經向北大青島償還了人民幣約101,000千元，尚欠本息合計約為人民幣82,000千元。

二零零八年九月十七日，北大青島向本公司出具承諾書，確認考慮到本公司目前的資金狀況，不會在兩年內向本公司強行追償欠款；公用公司、景梅實業向本公司出具承諾書，確認考慮到本公司目前的資金狀況，如果其向北大青島及債權承接方履行了擔保責任，也不會在兩年內向本公司強行追償代償款。（詳見本公司二零零八年九月二十六日公告）。

(2) 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、北大青島、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、北大青島、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）沈中民三合初字第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30,896千元未清償。

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30,896千元款項，在瀋陽市中級人民法院向本公司、華錦化工、公用公司、北大青島、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30,896千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）

(3) 華錦化工就廣發銀行訴訟80,000千元代償款的追償

因華錦化工的人民幣80,000千元被劃扣用於償還本公司欠廣發銀行的貸款(詳見上節)，故華錦化工隨後在遼寧省高級人民法院向本公司、公用公司、北大青鳥提起訴訟追償。

經協商，各方當事人就本訴訟達成和解。二零零六年六月十九日，遼寧省高級人民法院下發(2006)遼民三初字第43號《民事調解書》，規定本公司應在於二零零六年十一月二十五日前償還原告華錦化工人民幣80,000千元及利息，公用公司、北大青鳥各按三分之一的額度承擔連帶擔保責任。

由於本公司未能按時履行還款義務，瀋陽鐵路運輸法院啟動強制執行程序，於二零零七年十二月拍賣了本公司持有的景梅實業的95%股權，並以部分拍賣款項償還了華錦化工80,000千元代償款及利息、案件受理費，執行費，總額為83,540千元人民幣。二零零八年三月，瀋陽鐵路運輸法院下發(2007)鐵瀋執指字第3-1號《民事裁定書》，確認本案已執行終結。(詳見本公司二零零八年九月二十六日公告)

(4) 華錦化工就廣發銀行訴訟56,462千元代償款的追償

因華錦化工的人民幣56,461.63千元被劃扣用於償還本公司欠廣發銀行的貸款(詳見第(2)節)，故華錦化工於二零零七年九月向本公司及擔保方公用公司、北大青鳥追償該筆款項。經遼寧省高級人民法院調解，華錦化工與本公司、大廈管理公司、公用公司、北大青鳥、明裕德達成和解，遼寧省高級人民法院於二零零七年十月十七日作出(2007)遼民三初字第36號《民事調解書》，判令(1)本公司在二零零七年十一月三十日前償還原告華錦化工人民幣32,160千元，明裕德對該筆款項承擔連帶擔保責任；(2)本公司在二零零七年十二月二十五日前償還華錦化工人民幣24,300千元，大廈管理公司以金茂國際公寓物業對該筆款項承擔連帶擔保責任

由於本公司未能履行還款義務，明裕德於二零零七年十一月十七日代本公司向華錦化工償還人民幣32,160千元，本公司已於二零零八年八月向明裕德償還了該筆代償款及利息。

二零零八年六月，大廈管理公司與本公司、華錦化工、公用公司、北大青鳥等簽訂《以房抵債協議》，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。(詳見本公司二零零八年九月二十六日公告)

(5) 中國建築第四工程局第六建築工程公司對瀋發房產的工程欠款訴訟

二零零六年七月，中國建築第四工程局第六建築工程公司(「中國建築」)對瀋發房產的提起工程欠款訴訟。經協商，中國建築、瀋發房產達成和解，瀋陽市中級人民法院於二零零七年二月十四日下發《民事調解書》，規定瀋發房產在二零零七年二月十四日之前向中國建築支付人民幣2,000千元，在二零零七年四月十日之前向中國建築支付人民幣3,865千元。上海瀚華物業管理有限公司作為擔保人承擔連帶責任。

由於瀋發房產未按時履行付款義務，上海瀚華履行擔保責任，於二零零七年五月十五日前向中國建築償付了工程欠款約5,865千元。

由於瀋發房產未按時向上海瀚華償還擔保代償款，上海瀚華物業管理有限公司遂依據(2006)遼中民(2)房初字第129號《民事調解書》，在代償後向瀋陽市中級人民法院申請對瀋陽發展房產開發有限公司強制執行。在執行過程中，雙方達成和解，同意以被執行人瀋陽發展房產開發有限公司持有的瀋陽發展北大教育科學園有限公司70%股權作價人民幣5,866千元，抵償全部債款，就此雙方簽署了《股權抵債協議書》。瀋陽市中級人民法院於二零零八年一月十五日作出(2007)瀋法執字第577號《民事(執行)裁定書》，裁定雙方簽署的《股權抵債協議書》合法有效，准許其自行辦理股權過戶手續，瀋陽市中級人民法院(2006)遼中民(2)房初字第129號《民事調解書》執行終結。

(6) 瀋陽天北建築安裝工程公司對瀋發房產的工程欠款訴訟

二零零六年九月，瀋陽天北建築安裝工程公司(「天北建築」)在瀋陽中級人民法院向瀋發房產提出工程欠款訴訟。經協商，各方達成和解，瀋陽市中級人民法院於二零零七年七月九日下發《民事調解書》(2006)沈中民二方初字第190號，規定(1)瀋發房產在二零零七年六月二十八日前向天北建築支付人民幣4,130千元，上海瀚華對該筆款項承擔連帶擔保責任，(2)二零零七年七月六日前，向天北建築支付人民幣12,870千元，由明裕德對該筆款項承擔連帶擔保責任。

由於瀋發房產未按時履行付款義務，上海瀚華和明裕德履行擔保責任，分別在二零零七年七月向天北建築支付了人民幣4,130千元和人民幣12,870千元。截至二零零八年八月，本公司已經向上海瀚華和明裕德返還了上述代償款及利息。

董事會報告書

39. 核數師

何錫麟會計師行(「何錫麟」)自二零零八年八月二十五日起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。

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。(詳見本公司於二零零八年九月三日發出的公告)

40. 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。

41. 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。

42. 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。由於蔡樹鈞先生、崔岩先生已於前期辭職，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)

43. 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

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31頁至91頁的綜合財務報表，包括於二零零七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之事宜，我們未能取得充份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24(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。

獨立核數師報告

2. 如綜合財務報表附註39所披露，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. 如綜合財務報表附註18(c)及20所披露，貴集團於二零零七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結算日已擁有該建築物及該部份土地之產權。
4. 如綜合財務報表附註43所披露，貴集團就牽涉於中國之數項訴訟而擁有或有負債。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。如綜合財務報表附註2所載，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，其中包括能否成功全部收回北京物業發展項目的開發成本。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。

獨立核數師報告

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。

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	8	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	10	(23,577)	(34,149)
除稅前虧損	11	(55,170)	(63,891)
稅項	14	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)	15	166,876	(17,333)
持續及終止經營業務之年度溢利(虧損)		112,319	(80,611)
應佔：			
本公司股權持有人		115,657	(76,705)
少數股東權益		(3,338)	(3,906)
		112,319	(80,611)
每股盈利(虧損)	17		
— 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		人民幣0.11元	(人民幣0.08元)
— 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)
非流動資產			
物業和設備	18	146,795	159,931
投資物業	19	255,390	317,786
土地使用權預付租賃款	20	86,752	89,316
商譽	22	—	—
可供出售的財務資產	23	20,000	20,000
		508,937	587,033
流動資產			
持有作銷售的物業	24	484,987	495,715
存貨	25	341	469
應收賬款	26	—	1,192
應收一名前顧客款項	27	—	—
應收母公司款項	28	54,268	55,296
土地使用權預付租賃款	20	2,564	2,564
預付費用		3,039	2,518
其他應收款	29	31,914	185,615
銀行結餘及現金		4,478	9,444
		581,591	752,813
流動負債			
應付賬款	31	43,080	58,249
其他應付款及應計費用		411,821	540,283
預收款項	32	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	33	2,043	18,502
銀行借款—一年內到期	34	62,000	181,344
		564,201	926,989
流動資產/(負債)淨值		17,390	(174,176)
總資產減流動負債		526,327	412,857

綜合資產負債表

	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	35	1,020,400	1,020,400
儲備		(550,985)	(666,642)
本公司股東應佔權益		469,415	353,758
少數股東權益		34,357	35,931
總權益		503,772	389,689
非流動負債			
遞延稅項	37	22,555	23,168
		526,327	412,857

第38頁至93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：

安慕宗
董事

王再興
董事

資產負債表

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
非流動資產			
物業及設備	18	531	653
對附屬公司的投資	21	598,622	626,646
可供出售的財務資產	23	20,000	20,000
		619,153	647,299
流動資產			
應收母公司款項	28	58,224	59,264
應收附屬公司款項		745,505	833,635
其他應收款	29	44,660	69,351
其他流動資產	30	1,000	1,000
銀行結餘及現金		3,264	2,226
		852,653	965,476
流動負債			
應付投資款		—	39,512
其他應付款及應計費用		142,760	177,796
應付附屬公司款項		272,324	275,697
銀行借款—一年內到期部份	34	—	49,975
		415,084	542,980
流動負債淨值			
		437,569	422,496
資本及儲備			
股本	35	1,020,400	1,020,400
儲備	36	36,322	49,395
		1,056,722	1,069,795

安慕宗
董事

王再興
董事

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	1,020,400	323,258	103,582	—	(977,825)	469,415	34,357	503,772

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經營虧損，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。

根據中國有關財務法規，二零零六年起本公司不再需要提取公積金，以前年度已提取的數額轉入法定盈餘公基金。

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。本公司於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日並無可供分配之儲備。

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。於二零零七年十二月三十一日，瀋陽培訓學校已註銷而青島學校並沒有保留溢利。

綜合現金流量表

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
經營活動		
持續經營業務之除稅前虧損	(55,170)	(63,891)
終止經營業務之除稅前溢利(虧損)	167,971	(16,708)
	112,801	(80,599)
調整：		
轉讓購買土地的預付款 和出售其他流動資產收益	—	(19,575)
銀行利息收入	(21)	(2,982)
物業和設備折舊	8,307	9,585
投資物業折舊	10,293	13,902
土地使用權預付租賃款攤銷	2,564	2,564
財務費用	23,577	36,570
出售物業和設備的虧損	—	595
出售投資物業的虧損	—	6,978
出售附屬公司溢利	(198,436)	—
呆壞賬撥備	—	10,127
流動資金變動前的經營現金流量	(40,915)	(22,835)
持有作銷售的物業減少(增加)	10,728	(228,947)
存貨減少(增加)	128	(108)
應收賬款減少(增加)	1,192	(573)
預付費用(增加)減少	(521)	100,043
應付賬款減少	(11,932)	(495)
其他應付款及應計費用增加	55,539	112,940
預計負債減少	(16,459)	3,388
預收款項減少	(19,525)	(166,692)
遞延收入增加	50,434	28,201
來自(支付)經營業務的現金	28,669	(181,854)
(繳付)退回中華人民共和國企業所得稅款	(130)	2,568
來自(支付)經營業務的現金淨額	28,539	(179,286)

綜合現金流量表

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
投資活動			
銀行利息收入		21	2,982
其他流動資產減少		—	5,720
出售附屬公司(現金及現金等值項目淨額)	38	(6,490)	—
購買物業和設備		(7,730)	(9,545)
購買投資物業		(107)	(6,729)
應收母公司款項減少		1,028	212,898
其他應收款減少(增加)		149,393	(6,750)
已抵押銀行存款減少		—	71,598
出售物業和設備所得		—	297
出售投資物業所得		—	58,993
應付投資款減少		—	(39,512)
來自投資活動的現金淨額		136,115	289,952
融資活動			
新增銀行貸款		—	65,000
償還銀行借款		(118,554)	(235,146)
支付利息		(23,577)	(16,970)
其他應付款(減少)增加		(27,489)	76,841
支付融資活動的現金淨額		(169,620)	(110,275)
現金及現金等值項目的(減少)增加		(4,966)	391
於年初時的現金及現金等值項目		9,444	9,053
於年結時的現金及現金等值項目，分析			
銀行結餘及現金		4,478	9,444

綜合財務報表附註

截至二零零七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

本集團截至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製本綜合財務報表為合適的做法。

綜合財務報表附註

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」)，該等準則於本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度期間生效。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下列於二零零七年一月一日已頒佈但尚未生效之新準則、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 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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」 ³
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
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 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

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。

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。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策(續)**商譽(續)**

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。

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，按時間比例的基本計提。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，折舊乃按物業及設備項目之估計可使用年期，並考慮到其估計剩餘價值後，使用直線法按下列年率撤銷其成本計算：

樓宇	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%

4. 主要會計政策(續)

物業和設備(續)

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。

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的減值虧損列賬。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。

耗用商品和零配件在消耗和使用時計入收益表。

4. 主要會計政策(續)

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。

實際利息法

實際利息法為計算財務資產的攤銷成本以及分配利息收入於有關期間的方法。實際利率是可準確透過財務資產的預計可用年期或在較短期間內(倘適用)對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)進行折算的利率。

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工具，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(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

可供出售的財務資產

可供出售財務資產為指定或未劃分為按公允價值計入損益的財務資產、貸款及應收款項或持有至到期日的投資之非衍生工具。

於初步確認後之每個結算日，可供出售的財務資產按公允價值計算。公允價值之變動於權益賬內確認，直至該財務資產被出售或被釐定出現減值為止，屆時過往於權益賬內確認之累計收入或虧損則由權益賬轉往損益中確認(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

就可供出售的權益投資而言，倘並無活躍市場之市場報價，而其公平值未能可靠計算及與該等非上市權益工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，則可供出售的權益投資於首次確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值

財務資產於每個結算日評估是否出現減值跡象。財務資產於首次確認後，如出現一個或多個事件顯示估計將來現金流量受影響，即代表該等財務資產存在客觀證據顯示出現減值。

對可供出售的權益投資而言，如果資產的公平值出現大幅度的貶值使低過其成本，即被視為減值的客觀證據。

對其他財務資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或對手出現重大財政困難；或
- 逾期支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能會破產或進行財政重組。

對某些類別的財務資產，如應收賬款及資產不會進行單項減值評估，這些資產會於其後以整體方式評估其有否減值。應收賬款減值的客觀證據包括本集團於過往收款經驗；超過平均賒賬期限90天的逾期付款的次數增加；關係到拖欠應收款之全國性或地區性經濟形勢之顯著變動。

對按攤銷成本入賬的財務資產而言，當有客觀證據顯示有減值出現時於損益確認。虧損金額按資產賬面值與財務資產的初始實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。

對以成本值列賬的財務資產而言，減值虧損金額按該資產賬面金額與同類財務資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。這些資產的減值虧損不會於其後撥回。

減值損失直接減少所有財務資產的賬面金額，惟應收賬款及其他應收款項除外，該等賬面金額減少則通過減值撥備賬戶。撥備賬目之賬面值變動於損益確認。當應收賬款及其他應收款項不能回收時，直接於撥備賬戶內撇銷。過往撇銷的金額於其後撥回時計入損益。

對於按攤銷成本列賬之財務資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益賬予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之攤銷成本。

可供出售的權益投資的減值虧損其後不會於損益中撥回。倘於減值虧損後公允價值之增加直接於權益賬確認。就可供出售的債權投資而言，若其公允值的增加與減值虧損確認後出現事件存在客觀的關連，則減值虧損可於繼後期間撥回。

4. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

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。本集團的財務負債一般分類為按公允價值計入損益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。

實際利息法

實際利息法為計算財務負債的攤銷成本以及分配於有關期間的利息開支的方法。實際利率是可準確透過財務負債的預計可用年期或在較短期間內(倘適用)對估計未來現金付款進行折算的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

其他財務負債

其他財務負債(包括應付賬款、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以重估減值入賬。

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。

綜合財務報表附註

4. 主要會計政策(續)**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方可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期間確認為費用。

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。以外幣列值按外幣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。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日的適用匯率換算為本公司的列賬貨幣(如人民幣)，而其他收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日的適用匯率。所產生的匯兌差額(如有)乃確認作股本的獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售的期間內於收益賬內確認。

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。

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債按因於附屬公司的投資而引致的應課稅臨時差額而確認，但若本集團可控制臨時差額的撥回，以及臨時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

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。

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。

物業和設備及投資物業的折舊及攤銷

本集團於二零零七年十二月三十一日物業和設備(在建工程除外)及投資物業之賬面淨值分別約為人民幣146,795,000元及人民幣255,390,000元。本集團以直線法對其物業和設備及投資物業於其估計可使用年期5至50年內,經計及其估計剩餘價值,以每年2%至20%,由物業和設備及投資物業可投入使用之日開始計提折舊及攤銷。估計可使用年期為本集團將物業和設備及投資物業達致生產使用之年期,反映董事所估計本集團擬自使用該等本集團物業和設備及投資物業產生經濟利益之期間。

物業和設備及投資物業的減值

物業和設備及投資物業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。

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。

綜合財務報表附註

6. 資本風險管理

本集團管理旗下資本以確保本集團之實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團整體策略與去年相同。

本集團之資本結構包括銀行借款(附註34)、現金及現金等值項目以及本公司權益持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及保留盈利。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以確保資本架構及股東回報得以優化，並經計及本集團未來資金需要及資本效率、現行及預計溢利能力、預計經營現金流量、預計資本開支及預計策略投資機會。本集團現時並無採納任何正式股息政策。

7. 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、應收控股公司款項、其他應收款、銀行結餘、應付賬款、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。

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

本集團之利率風險主要與銀行存款及可變動利率之銀行貸款有關(該等借貸之詳情見附註33)。本集團之政策為將其貸款利率保持浮動，以盡量降低利率風險。

本集團就金融資產及金融負債而面對之利率風險在本附註之流動資金風險管理一節詳述。本集團之利率風險主要集中在本集團的借貸所產生利率波動風險。

以下敏感度分析乃根據於結算日之衍生工具及非衍生工具之利率風險而釐定。就浮息銀行貸款而言，該分析乃假設於結算日仍未償還之負債金額於整個年度仍不會償還，並假設匯率變化存在於整個年度。當向內部主要管理人員匯報利率風險時，乃使用中國人民銀行增加或減少100個基點，並代表管理層對截至下一個年度結算日止期間之利率可能合理變動之評估。該分析乃按照截至二零零六年十二月三十一日止年度之相同基準進行。

倘利率增加／減少100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團於二零零七年十二月三十一日之稅後虧損及於二零零七年十二月三十一日之累計虧損將增加或減少約人民幣502,000元(二零零六年：增加或減少約人民幣855,000元)。

綜合財務報表附註

7. 財務風險管理目標及政策(續)**信貸風險**

倘交易方於二零零七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一組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

由於本集團截至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人民幣54,557,000元，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所詳述，管理層相信本集團將能於日後履行財務義務。

本集團於結算日之財務負債到期組合如下(根據已訂約惟未貼現現金流量以本集團可能須予償還之最早日期編製計算)：

	加權平均 有效利率	一年內 未貼現之 現金流 人民幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元
二零零七年			
非衍生財務負債			
應付賬款		43,080	43,080
其他應付款		411,821	411,821
預收賬款		44,089	44,089
潛在負債撥備		2,043	2,043
於一年內到期的銀行貸款	8.10%	62,000	62,000
		563,033	563,033
二零零六年			
非衍生財務負債			
應付賬款		58,249	58,249
其他應付款		540,283	540,283
預收賬款		65,256	65,256
潛在負債撥備		18,502	18,502
於一年內到期的銀行貸款	7.05%	181,344	181,344
		863,634	863,634

綜合財務報表附註

8. 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：

	本集團	
	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
	7,116	16,465
終止經營業務(附註15)		
墓園開發(附註)	2,832	1,602
	9,948	18,067

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。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。

9. 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)。

綜合財務報表附註

9. 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				終止經營業務	
	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	小計 人民幣千元	基園開發 人民幣千元	總額 人民幣千元
綜合收益表						
營業額	3,905	3,211	—	7,116	2,832	9,948
分部業績	(5,113)	(18,461)	—	(23,574)	(26,354)	(49,928)
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
除稅前溢利				(55,170)	167,971	112,801
稅項				613	(1,095)	(482)
本年度溢利				(54,557)	166,876	112,319
綜合資產負債表						
分部資產	482,546	405,356	193	888,095	—	888,095
應收母公司款項				54,268	—	54,268
未分配企業資產				148,165	—	148,165
總資產值				1,090,528	—	1,090,528
分部負債	173,865	116,731	2,590	293,186	—	293,186
未分配企業負債				293,580	—	293,580
總負債值				586,756	—	586,756
其他資料						
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	—	—	—	—	—	—

綜合財務報表附註

9. 分部資料(續)

業務分部(續)

(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				終止 經營業務	
	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	小計 人民幣千元	墓園開發 人民幣千元	總額 人民幣千元
綜合收益表						
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)
綜合資產負債表						
分部資產	649,992	422,793	193	1,072,978	81,462	1,154,440
應收母公司款項				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
其他資料						
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		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		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。

綜合財務報表附註

10. 財務費用

	持續經營業務		終止經營業務		本集團 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	23,577	34,149	4,111	2,421	27,688	36,570

11. 除稅前虧損

	持續經營業務		終止經營業務		本集團 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、監事及高級管理人員的酬金 (附註12)	203	405	—	—	203	405
員工薪金、津貼和獎金	4,208	5,498	1,956	853	6,164	6,351
退休金及其他供款	1,134	1,183	184	15	1,318	1,198
	5,545	6,681	2,140	1,273	7,685	7,954
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

綜合財務報表附註

12. 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	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
袍金：		
執行董事	45	150
非執行董事	—	150
獨立非執行董事	135	60
監事	23	45
	203	405
其他酬金：		
薪金津貼及實物利益	—	—
退休福利計劃供款	—	—
	—	—
	203	405

各董事及監事的酬金披露如下：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

姓名	袍金 人民幣千元	其他酬金		酬金總額 人民幣千元	附註
		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	—	—	—	—	二零零七年五月五日辭任
王瑟	45	—	—	45	二零零七年五月五日辭任
安慕宗	—	—	—	—	
劉長林	—	—	—	—	二零零七年三月一日辭任
王再興	—	—	—	—	
	45	—	—	45	

綜合財務報表附註

12. 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)**

截至二零零七年十二月三十一日止年度(續)

姓名	袍金 人民幣千元	其他酬金		酬金總額 人民幣千元	附註
		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		
非執行董事：					
米歇爾·德泰博士	—	—	—	—	二零零七年一月二十二日辭任
鄧岩彬	—	—	—	—	
藺東輝	—	—	—	—	
王暉	—	—	—	—	
石建明	—	—	—	—	二零零七年一月逝世
	—	—	—	—	
獨立非執行董事：					
蔡樹鈞	45	—	—	45	二零零七年六月八日辭任
崔岩	45	—	—	45	二零零七年二月一日辭任
蔡連軍	45	—	—	45	
	135	—	—	135	
監事：					
楊志安	23	—	—	23	二零零七年三月六日辭任
王興業	—	—	—	—	
	23	—	—	23	
二零零七年總額	203	—	—	203	

綜合財務報表附註

12. 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)**

截至二零零六年十二月三十一日止年度

姓名	袍金 人民幣千元	其他酬金		酬金總額 人民幣千元	附註
		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
王蕊	30	—	—	30	二零零七年五月五日辭任
安慕宗	30	—	—	30	
劉長林	30	—	—	30	二零零七年三月一日辭任
王再興	30	—	—	30	二零零五年十一月二十八日委任
	150	—	—	150	
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	30	—	—	30	
蘭東輝	30	—	—	30	
王暉	30	—	—	30	
石建明	30	—	—	30	二零零七年一月逝世
	150	—	—	150	
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	—	—	—	—	二零零七年二月一日辭任
蔡連軍	30	—	—	30	
	60	—	—	60	
監事：					
楊志安	15	—	—	15	二零零七年三月六日辭任
王興業	15	—	—	15	
萬麗娜	15	—	—	15	二零零六年十二月三日辭任
	45	—	—	45	
二零零六年總額	405	—	—	405	

截至二零零七年及二零零六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

在截至二零零七年十二月三十一日止年度內，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940,000元(相等於港幣1,000,000元)。在截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團的高級管理人員並無酬金。

綜合財務報表附註

13. 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%(二零零六年：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。

14. 稅項

	持續經營業務		終止經營業務		本集團 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(附註34)	613	613	—	—	613	613
	613	613	(1,095)	(625)	(482)	(12)

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)
	112,801	(80,599)
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
稅項開支	482	12

綜合財務報表附註

15. 終止經營業務

於二零零七年十二月二十九日，瀋陽鐵路運輸法院對本集團持有的深圳景梅發展有限公司(「深圳景梅」)和其經營基園開發業務的附屬公司西麗基園的股權進行拍賣，成交價格為人民幣1.1億元。所得款項用於償付對遼寧華錦化工(集團)有限責任公司(「華錦公司」)的欠款。此視作為終止經營業務，綜合收益表亦因此而重列。

終止經營業務之利潤及虧損分析所載如下：

	二零零七年 一月一日至 二零零七年 十二月 二十九日 人民幣千元	二零零六年 一月一日至 二零零六年 十二月 三十一日 人民幣千元
基園開發業務之經營虧損	(31,560)	(17,333)
出售基園開發業務之溢利(附註35)	198,436	—
	166,876	(17,333)
應佔：		
本公司股權持有人	166,876	(17,333)
少數股東權益	—	—
	166,876	(17,333)

基園開發業務已計入綜合收益表中之於二零零七年一月一日至二零零七年十二月二十九日之業績所載如下：

	附註	二零零七年 一月一日至 二零零七年 十二月 二十九日 人民幣千元	二零零六年 一月一日至 二零零六年 十二月 三十一日 人民幣千元
營業額	8	2,832	1,602
銀行利息收入		—	11
員工成本		(2,140)	(1,273)
折舊及攤銷		(2,081)	(2,046)
出售物業和設備的虧損		—	(187)
其他經營開支		(24,965)	(12,394)
財務費用	10	(4,111)	(2,421)
除稅前虧損	11	(30,465)	(16,708)
稅項	14	(1,095)	(625)
期內/年內虧損		(31,560)	(17,333)

綜合財務報表附註

15. 終止經營業務(續)

拍賣墓園開發業務並無產生稅項費用或抵免虧損。

深圳景梅及西麗墓園於拍賣日之資產及負債之賬面值已披露於附註36內。

16. 股息

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

17. 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)
計算來自持續經營業務的每股虧損的虧損	(51,219)	(59,372)

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。

綜合財務報表附註

18. 物業和設備

	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
本集團						
成本						
於二零零六年一月一日	265,690	5,962	22,148	5,374	996	300,170
在建工程轉入	36	—	—	—	(36)	—
添置	—	—	196	136	9,213	9,545
出售/註銷	—	(5,962)	(1,765)	(993)	—	(8,659)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	265,726	—	20,579	4,578	10,173	301,056
在建工程轉入	2,336	—	114	—	(2,450)	—
添置	1,760	—	125	—	5,845	7,730
出售附屬公司(附註38)	(14,460)	—	(825)	(1,297)	—	(16,582)
於二零零七年十二月三十一日	255,362	—	19,993	3,281	13,568	292,204
累計折舊						
於二零零六年一月一日	8,191	4,570	9,836	2,281	—	24,878
本年計提折舊	7,106	1,192	652	635	—	9,585
出售/註銷時撇銷	—	(5,762)	(1,544)	(461)	—	(7,767)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	15,297	—	8,944	2,455	—	26,696
本年計提折舊	7,404	—	616	287	—	8,307
出售附屬公司時撇銷(附註38)	(3,101)	—	(460)	(462)	—	(4,023)
於二零零七年十二月三十一日	19,600	—	9,100	2,280	—	30,980
減值損失						
於二零零六年一月一日， 二零零七年一月一日及 二零零七年十二月三十一日	114,429	—	—	—	—	114,429
賬面淨值						
於二零零七年十二月三十一日	121,333	—	10,893	1,001	13,568	146,795
於二零零六年十二月三十一日	136,000	—	11,635	2,123	10,173	159,931

綜合財務報表附註

18. 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				
於二零零六年一月一日	5,962	1,959	1,370	9,291
添置	—	—	—	—
出售/註銷	(5,962)	(687)	(1,370)	(8,019)
於二零零六年十二月三十一日、 二零零七年一月一日及十二月三十一日	—	1,272	—	1,272
累計折舊				
於二零零六年一月一日	4,570	1,447	669	6,686
本年計提折舊	1,191	93	88	1,372
出售時撇銷	(5,761)	(921)	(757)	(7,439)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	—	619	—	619
本年計提折舊	—	122	—	122
於二零零七年十二月三十一日	—	741	—	741
賬面淨值				
於二零零七年十二月三十一日	—	531	—	531
於二零零六年十二月三十一日	—	653	—	653

(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) 於二零零七年十二月三十一日，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121,333,000元(二零零六年：人民幣135,987,000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

19. 投資物業

	本集團 人民幣千元
成本	
於二零零六年一月一日	466,994
添置	6,729
出售	(77,684)
二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	396,039
添置	107
出售附屬公司(附註38)	(56,686)
於二零零七年十二月三十一日	339,460
累計折舊	
於二零零六年一月一日	22,771
本年度計提	13,902
出售時撤銷	(6,106)
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	30,567
本年度計提	10,293
出售附屬公司時撤銷(附註38)	(4,476)
二零零七年十二月三十一日	36,384
減值損失	
於二零零六年一月一日	53,293
出售時撤銷	(5,607)
於二零零六年十二月三十一日、二零零七年一月一日 及二零零七年十二月三十一日	47,686
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	255,390
於二零零六年十二月三十一日	317,786

綜合財務報表附註

19. 投資物業(續)

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。

於結算日，投資物業按性質的分類如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
校舍	255,390	264,341
墓園	—	53,445
	255,390	317,786

於二零零七年十二月三十一日，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，其公允值為人民幣297,000,000元。

20. 土地使用權預付租賃款項

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 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	89,316	91,880
就報告而作出的分析如下：		
非流動資產	86,752	89,316
流動資產	2,564	2,564
	89,316	91,880

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72,574,000元(二零零六年：人民幣74,599,000元)。

21. 對附屬公司的投資

	本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非上市投資，按成本減累計減值虧損計量	598,622	626,646

於二零零七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

21. 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

21(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。

21(b) 於二零零四年五月，本集團開辦瀋陽學校。

21(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。

21(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。

21(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。

21(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

22. 商譽

本集團
人民幣千元

成本

於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	609,372
出售附屬公司	(549,996)
於二零零七年十二月三十一日	59,376

減值

於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	609,372
出售附屬公司時撥回	(549,996)
於二零零七年十二月三十一日	59,376

賬面值

於二零零七年十二月三十一日	—
於二零零六年十二月三十一日	—

23. 可供出售的財務資產

	本集團		本公司	
	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
非上市公司股份，按成本值	20,000	20,000	20,000	20,000

該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%(二零零六年：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，致使本公司董事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。

綜合財務報表附註

24. 持有作銷售的物業

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
開發中		
成本值	407,148	405,014
已建成		
成本值	143,727	163,448
減：減值損失	(65,888)	(72,747)
可變現值	77,839	90,701
	484,987	495,715

- (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) 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407,148,000元(二零零六年：405,014,000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。

由於近年相關土地政策的變更，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23,257,000元(二零零六年：人民幣36,302,000元)。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14,325,000元(二零零六年：人民幣14,721,000元)為收入而作為預收款項在流動負債下列示(附註32)。

綜合財務報表附註

24. 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54,582,000元(二零零六年：人民幣54,299,000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29,622,000元(二零零六年：約人民幣30,579,000元)為收入而作為預收款項在流動負債下列示(附註32)。

在二零零八年九月十八日，本集團已由瀋陽市房屋產權登記辦証工作組取得確認函，准予對「水榭花都」項目房屋購入者進行權屬登記。預期「水榭花都」的預收賬款在可見將來會轉入銷售房屋處理。

25. 存貨

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
耗用商品和待用的零配件，按成本值	341	469

26. 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
	12,518	13,780
呆壞賬撥備	(12,518)	(12,588)
應收賬款淨額	—	1,192

綜合財務報表附註

26. 應收賬款(續)

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：

	本集團	
	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	—	—
應收賬款淨額	—	1,192

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	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
年終結餘	12,518	12,588

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。

27. 應收一名前顧客款項

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
瀋陽市自來水總公司(「自來水總公司」)	96,656	96,656
減：減值準備	(96,656)	(96,656)
	—	—

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。但截至本報告獲通過的日期，自來水總公司祇償還了人民幣400,000元。管理層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。

綜合財務報表附註

28. 應收母公司款項

	本集團		本公司	
	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
公用集團	54,268	55,296	58,224	59,264

本集團及本公司之本年度最高應收款額分別為人民幣55,296,000元及人民幣59,264,000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。

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

	本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 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」)	8,000	8,000
減：應付款項	(7,000)	(7,000)
	1,000	1,000

綜合財務報表附註

31. 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
	43,080	58,249

管理層認為應付賬款的賬面值與其公允價值相約。

32. 預收款項

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
銷售樓宇(附註23(c)和23(d))	43,947	45,300
出租墓穴和龕穴訂金	—	17,515
其他	142	2,541
	44,089	65,356

33. 潛在負債撥備

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
銷售樓宇違約金	2,043	2,448
訴訟損失(附註)	—	16,054
	2,043	18,502

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。

上述訴訟損失於本年度隨深圳景梅的股權轉讓而解除。

綜合財務報表附註

34. 銀行借款

	本集團		本公司	
	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
短期借款	62,000	131,367	—	49,975
長期借款	—	49,977	—	—
	62,000	181,344	—	48,050

銀行借款的到期日如下：

	本集團		本公司	
	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
已過期	—	50,717	—	29,000
一年以內	62,000	130,627	—	20,975
列為流動負債	62,000	181,344	—	49,975

- (a) 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供款。

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共存款人民幣8,700,000元作抵押，北京北大青鳥有限責任公司(「北大青鳥」)、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。

- (b) 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。

綜合財務報表附註

34. 銀行借款(續)

(c) 於結算日，銀行借款的詳情如下：

	本集團		本公司	
	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
有擔保	62,000	83,067	—	—
無抵押和無擔保	—	98,277	—	49,975
	62,000	181,344	—	49,975

上述擔保借款的詳情如下：

	本集團		本公司	
	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
公用集團	42,000	48,540	—	—
北京北大青島有限責任公司 (「北大青島」)	20,000	34,527	—	—
	62,000	83,067	—	—

35. 股本

	本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 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。

36. 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
於二零零六年一月一日	323,258	65,800	32,900	(339,984)	81,974
本年度虧損	—	—	—	(32,579)	(32,579)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	323,258	65,800	32,900	(372,563)	49,395
本年度虧損	—	—	—	(13,073)	(13,073)
於二零零七年十二月三十一日	323,258	65,800	32,900	(385,636)	(36,322)

(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

37. 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
於二零零六年一月一日	23,781
撥回本年度收益表	(613)
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	23,168
撥回本年度收益表	(613)
於二零零七年十二月三十一日	22,555

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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團未使用的稅項虧損約為人民幣392,985,000元(二零零六年：人民幣392,967,000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二零一二年前屆滿。

38. 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)
	(90,200)
少數股東權益	1,764
出售的盈利	198,436
總代價	110,000
付款方式：	
其他應付款	110,000
出售產生之現金流出淨額：	
出售之銀行結餘及現金	6,490

綜合財務報表附註

39. 資產抵押

本集團與一名債權人北京明裕德商貿有限公司(「明裕德」)簽訂「代償及股權質押協議」，根據這協議，本集團把附屬公司北京地業80%股權質押給明裕德作為本集團對其欠款人民幣12,870,000元的抵押品，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，經雙方同意先把北京地業的股權過戶到明裕德的名下，待本集團完全償還有關債務和利息後，明裕德將無條件轉回北京地業的股權到本集團。另外，根據於二零零七年十月十日的協議，雙方同意上述北京地業的股權作為本集團對明裕德另一筆欠款人民幣32,160,000元的質押物，若本集團於二零零八年六月三十日(「付款日」)之後一個月內仍未履行還款義務，明裕德可行使質押權變賣北京地業的股權。

於二零零七年十二月三十一日，北京地業的資產和負債的詳情如下：

	於二零零七年 十二月三十一日
資產	
物業及儲備	534
持作銷售的物業	407,148
其他應收款	10,486
銀行結餘及現金	31
	418,199
負債	
應付帳款	20
其他應付款	41,123
應付集團公司內部往來款	407,213
	448,356

北京地業於二零零七年十二月三十一日止年度的營業情況如下：

	於二零零七年 六月一日至 二零零七年 十二月三十一日
營業額	—
其他業務收入	65
經營費用	(274)
管理費用	(1,938)
	(2,147)

本集團對明裕德的欠款本金和利息於二零零八年七月三十一日全部清還。

綜合財務報表附註

40. 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
購買物業和設備／建造成本	—	3,490	—	—

41. 營業租賃承擔**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和商場的租金收入分析如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
校舍和設備(附註)	3,000	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3,000,000元(二零零六年：人民幣4,000,000元)。

在結算日，本集團已與承租者簽訂協定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，而其後之租金待雙方另行商定。

於結算日，已簽訂協議不可撤銷的最低租金(不包括出租校舍和設備部份)如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
一年內	3,000	3,000
二至五年	—	3,000
五年以上	—	—
	3,000	6,000

綜合財務報表附註

42. 或有負債

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墓園(以下合稱「墓園公司」)股權的協議,所有與經營墓園業務無關的債權和債務將從墓園公司中被撥離而由墓園公司的前股東(「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墓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墓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。

上述或有負債於本年度因出深圳景梅和西麗墓園的股權被拍賣而解除。

43. 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。

43. 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。

43. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)**(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。

(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)廣東發展銀行就人民幣10,303,000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。

43. 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)

(i) 本公司與廣東發展銀行就人民幣29,000,000元貸款的糾紛(續)

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。

(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3,197,000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30,896,000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。

43. 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(續)

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。

(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、公用集團及北大青鳥，追償人民幣80,000,000元。

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

於二零零六年六月，華錦化工與本公司、公用集團及北大青鳥達成和解，約定：(1)本公司在二零零六年十一月二十五日前償還人民幣80,000,000元及利息，(2)若本公司不能償還該等款項，則由公用集團及北大青鳥按各三分之一的比例償付，另三分之一由公用集團負責償還；及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、公用集團及北大青鳥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、公用集團及北大青鳥，追償人民幣56,462,000元。

43. 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(續)**

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。

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

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

43. 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：

(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2,000,000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。

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；

43. 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) 沈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「水樹花都」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。

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。

43. 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)

(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。

(h) 本集團之下列股權於二零零八年及二零零七年先後出售。有關資產及負債於二零零七年十二月三十一日之詳情如下：

(i) 教育項目業務－瀋陽教育科學園

	人民幣千元
資產	
物業及設備	121,603
土地使用權預付租賃款	89,316
可供出售的財務資產	23,128
其他應收款	228
應付集團公司之內部款項	8,340
銀行結餘及現金	1
	242,616
負債	
應付賬款	
其他應付款和應計費用	38,938
應付集團公司之內部款項	274,921
銀行借貸	42,000
	355,859

瀋陽教育科學園之收購價約為人民幣256,640,000元。

綜合財務報表附註

43. 訴訟／資產查封／結算日後事項(續)

(h) 本集團之下列股權於二零零八年及二零零七年先後出售。有關資產及負債於二零零七年十二月三十一日之詳情如下：(續)

(ii) 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。瀋陽發展房產開發有限公司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

44. 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	北大青島的附屬公司
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

綜合財務報表附註

44. 關連交易 (續)

除附註34所述若干關連方為本集團的銀行借款提供擔保外，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3,000,000元(二零零六年：人民幣4,000,000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，其後的租金將待各方另行商定。
- (b) 於結算日，關連方款項結餘如下：

關連方名稱	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應收母公司款項 公用集團	54,268	55,296
其他應收款 深圳桑夏 北京特利	2,125 22,880	2,125 24,030
其他應付款及應計費用 北大青鳥 北京特利 華錦公司 北大天橋 珠海學校	126,924 23,729 78,155 5,400 20,328	66,088 109,130 72,455 5,400 23,577

- (c) 主要管理人員的薪酬

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
短期福利	226	—
僱員結束服務後的福利	—	—
	226	—

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。

綜合財務報表附註

45. 主要附屬公司

於二零零七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	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
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%	已結業
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%	已結業
瀋陽北大青島商用資訊系統有限公司	普通股	10,000	—	90%	已結業
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。

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：8624-2333288 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樓1304室