

香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：747)

**截至二零零八年十二月三十一日止年度
之全年業績公告**

財務業績摘要

- 本年度銷售額為人民幣39,617千元，較上年增加456.73%。增加的原因是結轉以前年度的物業銷售的預售款所致。
- 本年度，本公司權益持有人應佔虧損為人民幣54,638千元。
- 董事會建議不派付截至二零零八年十二月三十一日止年度股息。

瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零零七年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
持續經營業務			
營業額	5	39,617	7,116
銀行利息收入		33	21
其他收入		16,296	555
銷售物業成本		(40,237)	(3,889)
銷售物業稅項		(2,179)	(436)
員工成本		(4,359)	(5,545)
折舊和攤銷		(12,216)	(19,083)
持有作銷售的物業減值虧損		(216,438)	—
出售附屬公司收益		204,123	—
於聯營公司投資減值虧損		(200)	—
呆壞賬撥備		(4,034)	(94)
其他經營開支		(21,537)	(10,238)
財務費用	7	(17,876)	(23,577)
除稅前虧損	8	(59,007)	(55,170)
稅項	9	613	613
持續經營業務之年度虧損		<u>(58,394)</u>	<u>(54,557)</u>
終止經營業務			
終止經營業務之年度溢利		不適用	166,876
持續及終止經營業務之年度(虧損)溢利		<u>(58,394)</u>	<u>112,319</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(54,638)	115,657
少數股東權益		(3,756)	(3,338)
		<u>(58,394)</u>	<u>112,319</u>
每股(虧損)盈利			
—基本	11		
來自持續經營業務		(人民幣0.06元)	(人民幣0.05元)
來自終止經營業務		不適用	人民幣0.16元
來自持續及終止經營業務		<u>不適用</u>	<u>人民幣0.11元</u>
—攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動資產			
物業和設備		19,200	146,795
投資物業		248,342	255,390
土地使用權預付租賃款		—	86,752
可供出售的財務資產		20,000	20,000
其他長期應收款		32,745	—
		<u>320,287</u>	<u>508,937</u>
流動資產			
持有作銷售的物業		205,735	484,987
存貨		—	341
應收母公司款項		—	54,268
土地使用權預付租賃款		—	2,564
預付費用		1,572	3,039
其他應收款		80,692	31,914
銀行結餘及現金		6,803	4,478
		<u>294,802</u>	<u>581,591</u>
流動負債			
應付賬款	13	5,875	43,080
其他應付款及應計費用		33,333	412,989
預收款項		12,759	44,089
潛在負債撥備		1,041	2,043
銀行借款—一年內到期		14,000	62,000
		<u>67,008</u>	<u>564,201</u>
流動資產淨值		<u>227,794</u>	<u>17,390</u>
總資產減流動負債		<u>548,081</u>	<u>526,327</u>

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
附註		
資本及儲備		
股本	1,020,400	1,020,400
儲備	(605,974)	(550,985)
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	414,426	469,415
少數股東權益	28,715	34,357
	<hr/>	<hr/>
總權益	443,141	503,772
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
遞延稅項	21,942	22,555
其他非流動負債	82,998	-
	<hr/>	<hr/>
	104,940	22,555
	<hr/>	<hr/>
	548,081	526,327
	<hr/>	<hr/>

附註：

1. 一般資料

瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)是一家在中華人民共和國(「中國」)註冊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

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣58,394千元，而兩項金額為人民幣14,000,000元的短期銀行貸款將於二零零九年償還。本公司管理層已採取以下措施：

- (i) 與其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)私人配售本公司股份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。
- (iv) 於二零零九年二月二十四日，本公司的主要股東已由瀋陽公用集團有限公司變更為北京明德廣業投資諮詢有限公司。管理層正致力從新主要股東取得財政支持。於二零零九年二月二十六日，新股東致函本公司，指彼等將會全力支持本公司H股股份恢復買賣。

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二零零八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. 採用新頒佈及新修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團採用所有新頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(此後統稱為「新香港財務報告準則」)，該等準則於二零零八年一月一日開始之會計期間生效。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。

香港財務報告準則(修訂本)	改善香港財務報告準則 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32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	可沽財務工具及清盤所產生之責任 ²
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 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	財務工具：確認及計量 —合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或 聯營公司之投資成本 ²
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 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
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13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	興建房地產協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	海外業務淨投資對沖 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號修訂本則除外，該準則於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

4. 主要會計政策

除部份財務工具以其公允價值計量外，綜合財務報表是根據歷史成本慣例編製，有關資料載於下文的會計政策。

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。

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。

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。

提供物業管理服務的收入在提供服務時確認入賬。

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。

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。

5. 營業額

營業額為本集團於本年度房產開發、銷售、物業出租及管理所收到的和應收的金額減銷售退回和折扣以及教育項目收入。年內本集團之營業額如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
持續經營業務		
房產開發、銷售、物業出租及管理	36,617	3,905
教育項目	3,000	3,211
	<u>39,617</u>	<u>7,116</u>
終止經營業務(附註)		
墓園開發(附註)	—	2,832
	<u>39,617</u>	<u>9,948</u>

附註：本集團的一間前附屬公司深圳市西麗報恩福地墓園有限公司(「西麗墓園」)在中國廣東省深圳市經營墓園開發業務，墓園的所在地是一塊以中期租約持有的土地，年期到二零四八年五月十日止。西麗墓園把在該土地上開發作為擺放骨灰的墓穴及龕穴的使用權出租，租賃年期與該土地的年限相同。租賃收入是當與承租方簽署具法律效力的合約時全部收取並按有關租賃年期以直線法確認收入，未被確認為收入的部份在綜合資產負債表中以遞延收入列示。

6. 分部資料

業務分部

為便於管理，本集團劃分為兩個(二零零七年：三個)經營部門：房產開發及教育項目。本集團的主要分部資料報告均以上述部門為基礎。

主要業務如下：

房產開發 — 房產開發、銷售、物業出租及管理業務

教育項目 — 校舍及設備出租、教育項目投資及管理

本集團在過去兩年不同業務分部之間沒有重大銷售或其他交易。

以下是各業務分部的資料：

(a) 截至二零零八年十二月三十一日止年度／於二零零八年十二月三十一日：

	持續經營業務			總額 人民幣千元
	房產開發、 銷售、出租 及管理 人民幣千元	教育項目 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
綜合收益表				
營業額	<u>36,617</u>	<u>3,000</u>	<u>—</u>	<u>39,617</u>
分部業績	<u>(11,544)</u>	<u>(7,603)</u>	<u>—</u>	<u>(19,147)</u>
利息收入				33
未分配企業費用				(9,502)
財務成本				(17,876)
持有作銷售的物業減值虧損				(216,438)
出售附屬公司收益				204,123
於聯營公司投資減值虧損				<u>(200)</u>
除稅前虧損				(59,007)
稅項				<u>613</u>
本年度虧損				<u>(58,394)</u>
綜合資產負債表				
分部資產	214,237	266,981	—	481,218
未分配企業資產				<u>133,871</u>
總資產值				<u>615,089</u>
分部負債	23,034	36,959	—	59,993
未分配企業負債				<u>111,955</u>
總負債值				<u>171,948</u>

(a) 截至二零零八年十二月三十一日止年度／於二零零八年十二月三十一日：

	持續經營業務			總額 人民幣千元
	房產開發、 銷售、出租 及管理 人民幣千元	教育項目 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
其他資料				
購置物業和設備及投資物業				
—分部	—	4,628	—	4,628
—企業				—
折舊和攤銷				
—分部	114	11,980	—	12,094
—企業				122
出售物業和設備及 投資物業的虧損				
—分部	—	852	—	852
—企業				—
呆壞賬撥備				
—分部	2,987	—	—	2,987
—企業				1,047
持有作銷售的物業減值虧損				
—分部	216,438			216,438
—企業				—
	—————	—————	—————	—————

(b) 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、 銷售、出租 及管理	教育項目	其他業務	小計	墓園開發	總額
	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
綜合收益表						
營業額	<u>3,905</u>	<u>3,211</u>	<u>—</u>	<u>7,116</u>	<u>2,832</u>	<u>9,948</u>
分部業績	<u>(5,113)</u>	<u>(18,461)</u>	<u>—</u>	(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				<u>—</u>	<u>198,436</u>	<u>198,436</u>
除稅前(虧損)溢利				(55,170)	167,971	112,801
稅項				<u>613</u>	<u>(1,095)</u>	<u>(482)</u>
本年度(虧損)溢利				<u>(54,557)</u>	<u>166,876</u>	<u>112,319</u>
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				<u>148,165</u>	<u>—</u>	<u>148,165</u>
總資產值				<u>1,090,528</u>	<u>—</u>	<u>1,090,528</u>
分部負債	173,865	116,731	2,590	293,186	—	293,186
未分配企業負債				<u>293,570</u>	<u>—</u>	<u>293,570</u>
總負債值				<u>586,756</u>	<u>—</u>	<u>586,756</u>

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	總額
					經營業務	
	房產開發、 銷售、出租 及管理	教育項目	其他業務	小計	基園開發	
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	
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	—	—	—	—	—	—

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團的所有業務均在中國進行，本集團的所有營業額及經營業績均於中國所獲得。另外，本集團的所有資產均位於中國，因此沒有呈列區域分部資料。

7. 財務費用

	持續經營業務		已終止經營業務		總額	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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
須於五年內悉數償還的 銀行貸款利息	<u>17,876</u>	<u>23,577</u>	<u>—</u>	<u>4,111</u>	<u>17,876</u>	<u>27,688</u>

8. 除稅前虧損

	持續經營業務		已終止經營業務		總額	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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
除稅前虧損已扣除：						
董事、監事及高級管理 人員的酬金	195	203	—	—	195	203
員工薪金、津貼和獎金	3,492	4,208	—	1,956	3,492	6,164
退休金及其他供款	<u>672</u>	<u>1,134</u>	<u>—</u>	<u>184</u>	<u>672</u>	<u>1,318</u>
	<u>4,359</u>	<u>5,545</u>	<u>—</u>	<u>2,140</u>	<u>4,359</u>	<u>7,685</u>
核數師酬金	1,000	1,100	—	—	1,000	1,100
核數師酬金撥備不足	800	—	—	—	800	—
物業和設備折舊	2,061	7,466	—	841	2,061	8,307
投資物業折舊	10,155	9,053	—	1,240	10,155	10,293
土地使用權預付租賃款攤銷	<u>—</u>	<u>2,564</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,564</u>

9. 稅項

	持續經營業務		終止經營業務		本集團 總額	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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
稅項包括：						
本公司及附屬公司						
—中國企業所得稅	—	—	—	(1,095)	—	(1,095)
—遞延稅項	<u>613</u>	<u>613</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>613</u>	<u>613</u>
	<u>613</u>	<u>613</u>	<u>—</u>	<u>(1,095)</u>	<u>613</u>	<u>(482)</u>

本集團截至二零零八年及二零零七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%–25% (二零零七年：15%–33%)。

於二零零七年三月十六日，中國根據第十屆全國人民代表大會上發出的第63號令頒佈《中國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施規例。根據新稅法及實施規例，內資及外國投資企業的企業所得稅率將統一為25%，自二零零八年一月一日起生效。目前享有相關中國稅務機關提供稅務優惠的中國附屬公司可享有過渡期。目前應繳企業所得稅率低於25%的中國附屬公司將繼續享有該較低稅率，並自二零零八年一月一日起在五年內逐漸過渡至新統一稅率25%。

本年的稅項與綜合收益表的(虧損)溢利對賬如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利		
— 持續經營業務	(59,007)	(55,170)
— 終止經營業務	—	167,971
	<u>(59,007)</u>	<u>112,801</u>
按照適用稅率計算的所得稅	(14,752)	38,814
計稅時不須課稅收入及不可抵扣費用的納稅影響	7,206	61,417
未確認稅務虧損的稅項影響	<u>8,159</u>	<u>(99,749)</u>
稅項開支	<u>613</u>	<u>482</u>

10. 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(二零零七年：無)。

11. 每股(虧損)盈利

持續經營及已終止經營業務

本公司普通股股權持有人應佔每股基本虧損根據下列數據而計算：

	二零零八年	二零零七年
股份數目：		
計算每股基本虧損的普通股加權平均數：	<u>1,020,400,000</u>	<u>1,020,400,000</u>

由於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度概無潛在攤薄普通股，故並無呈列該兩個年度的每股攤薄虧損。

盈利數字的計算如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
本公司股東應佔(虧損)溢利	(54,638)	115,657
減：終止經營業務之年度溢利(虧損)	<u>—</u>	<u>166,876</u>
計算來自持續經營業務的每股虧損	<u>(54,638)</u>	<u>(51,219)</u>

12. 貿易應收款項

本集團按應計方式確認銷售額。本集團給予客戶30天賒賬期，而管理層會定期檢討賒賬期。

結算日貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
超過2年 呆壞賬撥備	<u>12,518</u> <u>(12,518)</u>	<u>12,518</u> <u>(12,518)</u>
貿易應收款項淨額	<u>—</u>	<u>—</u>

董事認為貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

應收款項減值撥備的變動如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	12,518	12,588
出售附屬公司撥回	<u>—</u>	<u>(70)</u>
於十二月三十一日	<u>12,518</u>	<u>12,518</u>

呆壞賬撥備按個別情況減值。本集團為面臨清盤或面對嚴重財務困難的債務人作出撥備。

13. 貿易應付款項

結算日貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
超過2年	<u>5,875</u>	<u>43,080</u>

本公司董事認為應付款項的賬面值與其公平值相若。

管理層討論及分析

由於前期本集團遭遇的經營困難，若干資產和業務被法院拍賣以償還欠款，故本集團的房地產開發業務和教育投資業務均有所收縮。本年度，本集團基本解決了遼寧華錦化工(集團)有限責任公司的追償權訴訟，解決了上海瀚華物業管理有限公司對瀋發房產的工程欠款追償，推進了北京北大青鳥有限責任公司對本集團的追償權訴訟，努力使本集團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，瀋發房產的水榭花都項目可以辦理產權證。本年度，為了調整公司業務佈局，回收資金，降低負債，本集團出售了大廈管理公司股權，出售了對瀋陽教育的應收債權和30%股權，出售瀋發物業的60%股權；註銷了瀋陽商用和深圳盛景。

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、律師、合規顧問，以推進復牌工作。

為了維護股東利益，本集團將盡全力推進本公司H股股份的復牌工作，盡快完成本集團業務佈局的調整，使本集團業務早日走上正軌。

業務回顧

房產開發業務分析

報告期，瀋發房產的「水榭花都」二期項目已於前期完成銷售和入住，惟後期的配套工程完善、竣工驗收和權證辦理工作一直在推進中。經過本集團的不懈努力，「水榭花都」二期項目已於二零零八年八月起辦妥相關手續，開始辦理產權證。

報告期，大廈管理公司與相關方簽訂《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本公司等相關方抵償人民幣24,300千元債務。該等房屋的權證手續正在辦理中(詳見本公司二零零八年十二月二十四日公告)。

報告期，為了調整本集團的業務佈局，降低負債，本集團出售了大廈管理公司的全部股權。

本年度，北京「酈景灣」項目仍未正式開工建設。為了調整本集團的業務佈局，公司正在積極籌劃變現該項目事宜。

教育投資業務分析

報告期，珠海教育園區現有建築面積超過7萬平方米。二零零八年六月，珠海北大附屬實驗學校與珠海市教育局達成合作辦學協議，珠海市教育局委託學校承擔珠海市戶籍公辦高中學生的教育教學工作。二零零八年秋季學期，珠海學校招收公辦學生約360名，在校學生人數約為987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。

報告期，為了盤活前期投資，盡快回收資金用於公司運營，本集團出售了對瀋陽教育的2.566億元應收債權，及瀋陽教育的30%股權。本集團已經不再持有瀋陽教育股權。(詳見本公司二零零九年二月五日發出的公告)

財務回顧

集團經營收入

本期間收入增加456.73%，為人民幣39,617千元。

期間房產收入為人民幣36,617千元，較上期增加837.70%，主要原因是結轉以前年度的物業銷售的預售款所致。

教育項目主要依賴珠海教育園人民幣3,000千元的租賃收入。

集團盈利

本集團權益持有人應佔虧損約為人民幣54,638千元。

本年度錄得虧損主要由於本集團仍處於重組過程。年內，尚未有新項目提呈予本集團。

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1,090,528千元下降到約人民幣615,089千元，下降約人民幣475,439千元，減幅約為43.60%。

集團流動資產狀況

本年度，本集團流動資產約為人民幣294,802千元，較上年人民幣581,591千元減少286,789千元，下降約49.31%。

集團銀行貸款情況

於二零零八年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額為人民幣14,000千元(二零零七年：人民幣62,000千元)。該等貸款須於一年內償還，並按平均年利率為6.9厘(二零零七年：8.1厘)計息。

僱員數量及其教育程度情況

截至二零零八年十二月三十一日止，本集團共有員工45名。

本年度，本集團共向全體員工支付薪金及津貼人民幣4,242千元(二零零七年：人民幣7,440千元)，離職補償人民幣117千元(二零零七年：人民幣245千元)。本集團尚未制訂任何高級管理人員或職工認股期權計劃。

獨立核數師報告摘要

不表示意見的基礎

1. 貴集團的附屬公司北京地業房地產開發有限公司(「北京地業」)在北京有一個持有作銷售的開發中物業項目，於二零零八年十二月三十一日，其賬面值約為人民幣193,941,000元。根據一份於二零零八年十二月三十一日的買賣協議，貴集團於北京地業的全部權益，即北京地業的80%權益在達成若干條件後將售予一名第三方，作價人民幣200,000,000元。管理層隨後為該持作銷售物業作出截至二零零八年十二月三十一日止年度之減值撥備約人民幣216,438,000元。在沒有足夠證據的情況下，我們未能確定貴集團是否可以成功以上述代價人民幣200,000,000元出售北京地業，以及為該持作銷售物業成本約為人民幣410,379,000元所作截至二零零八年十二月三十一日止年度之減值撥備約人民幣216,438,000元是否恰當。

儘管如此，倘買賣協議未能完成，由於近年相關土地政策有變，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。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；若貴集團未有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該收回項目已投入的開發成本或收回扣除撥備後的金額，以及就已支付的開發成本人民幣407,148,000元計提的減值撥備人民幣216,438,000元是否足夠。

2. 貴集團於二零零七年六月一日質押北京地業的80%股權予一位債權人作為償還其欠款約共人民幣45,030,000元的抵押品。我們進行公司查冊時發現原持有北京地業80%股權的股東瀋陽發展房產開發有限公司(「瀋陽發展房產」)已更改為這位債權人。根據貴集團提供與這位債權人於二零零七年六月一日簽署的「代償及股權質押協議」，由於北京地業是一家非上市公司，現時國家工商行政部門不予辦理非上市公司的股權質押登記手續，經雙方同意先行把北京地業的股權過戶到這位債權人的名下，待貴集團完全償還有關債項和利息後，這位債權人將無條件把北京地業的股權轉回貴集團。北京地業的股權已經在二零零八年八月已經轉回貴集團名下擁有。於年結日，貴集團仍視北京地業為貴集團的附屬公司並把其於二零零八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 貴集團於二零零八年一月一日至二零零八年七月三十一日期間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。

任何對上述數字的調整均可能對 貴集團於二零零八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。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，包括能否成功以人民幣200,000,000約總代價出售北京地業，以及(其中包括)能否從新主要股東取得財務支援。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 貴集團於二零零八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虧損及現金流量發表意見。於所有其他方面，我們認為該綜合財務報表已根據香港公司條例的披露要求妥善編製。

末期股息

本公司董事會決議不派發二零零八年度末期股息。

分部資料

本集團的分部資料載列於本公布附註6。

重大事項

(1) 股票停牌、除牌程序的覆核、上訴

因本公司H股股份二零零四年十二月而停牌。二零零八年一月，聯交所通知本公司進入除牌第三階段。

二零零八年七月，本公司向聯交所申請延期提交復牌建議書。聯交所未批准延期申請，並決定將公司除牌。隨後，公司向聯交所覆核委員會申請對除牌決定進行覆核。二零零八年十一月，覆核委員會決定維持對公司除牌的決定。隨後，本公司向聯交所上訴委員會對除牌決定提出上訴。

(2) 北京地業80%股權解除質押

二零零七年六月至十一月，本公司、瀋發房產與北京明裕德商貿有限公司（「明裕德」）先後簽訂了《代償及股權質押協議》《延期還款及股權質押補充協議》《代償及股權質押協議》，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。

(3) 出售對瀋陽教育的2.566億債權及瀋陽教育30%股權

二零零八年二月，本公司、瀋發房產、大廈管理公司、瀋發物業與上海瀚華物業管理有限公司(「上海瀚華」)簽訂《債權轉讓與股權認購協議》，將本集團對瀋陽教育的256,638.76千元應收債權轉讓給上海瀚華；並以人民幣2,514.06千元的對價向其轉讓瀋陽教育30%股權。(詳見公司二零零九年二月五日發出的公告)。

(4) 與遼寧華錦化工(集團)有限責任公司簽訂的《以房抵債協議》

二零零八年六月，大廈管理公司與本公司、遼寧華錦化工(集團)有限責任公司(「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本公司抵償人民幣24,300千元債務。目前該等房屋正在辦理產權手續過程中。(詳見本公司二零零八年九月二十六日及二零零九年三月二十四日的公告)

(5) 出售大廈管理公司100%股權

二零零八年十一月，為了調整公司業務佈局，降低公司負債，本集團出售了大廈管理公司100%股權。由於前期大廈管理公司的金茂國際公寓項目的公寓及物業資產已基本處置完畢，故該公司已基本沒有實際有效資產；同時，該公司還有工程欠款、預收款等負債，導致公司淨資產為負人民幣數千萬元。由於出售該公司股權所涉及的資產、收益、盈利及對價都很低，因此該交易不構成須予披露的交易。

(6) 出售瀋發物業60%股權

二零零八年三月，本集團出售了瀋發物業60%股權。由於瀋發物業的投資額與交易對價較低，因此，該交易不構成須予披露的交易。

訴訟

(1) 北大青鳥對本公司的追償

二零零六年十二月，北大青鳥的資產被法院拍賣，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，北大青鳥向本公司及擔保方公用公司、景梅實業提起訴訟追償。截止二零零八年八月三十一日，本公司已經向北大青鳥償還了人民幣約101,000千元，尚欠本息合計約為人民幣83,000千元。

二零零八年九月，北大青鳥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，如果其向北大青鳥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)。

二零零九年二月，本公司獲悉：北京市第一中級人民法院委託拍賣行，對公用公司持有本公司58.8%股權進行了司法拍賣，該等股權被北京明德廣業投資諮詢有限公司競買成功(詳見本公司於二零零九年三月二十四日發出的公告)。

(2) 華錦化工就廣發銀行訴訟56,461.63千元代償款的追償

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，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24,300千元金茂國際公寓房屋為本公司抵償人民幣24,300千元債務。目前該等房屋正在辦理過戶手續(詳見本公司二零零八年九月二十六日公告與二零零八年十二月二十四日公告)。

(3) 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(「中建四局」)對瀋發房產提起工程欠款訴訟。經協商，中建四局、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建四局支付人民幣2,000千元，在二零零七年四月十日之前向中建四局支付人民幣3,865千元。上海瀚華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建四局償付了工程欠款約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發房產強制執行。在執行過程中，雙方達成和解，同意以被執行人瀋發房產持有的瀋陽教育70%股權作價人民幣5,866.15千元，抵償全部債款，就此雙方簽署了《股權抵債協議書》。

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》，裁定雙方簽署的《股權抵債協議書》合法有效，准許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。

(4) 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]瀋中民二房初字第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。

審核委員會工作情況

截至二零零八年十二月三十一日，審核委員會只有蔡連軍一位委員。二零零九年二月十三日，公司組成了由四位委員組成的第三屆審核委員會(詳見公司二零零九年二月十二日發出的公告)。

審核委員會審閱了本公司財務報告及本公司的關連交易情況。

業務競爭和利益衝突

於本年度或年結時，本集團董事與主要股東並未與本集團構成業務競爭或利益衝突。

董事與監事的合約利益

於本年度或年結時，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。

企業管治常規守則

本公司的H股股份目前處於停牌狀態，但公司仍致力於達到較高的企業管治水平。

二零零八年，董事會由六位董事組成，其中執行董事兩位，非執行董事三位，獨立非執行董事一位。董事會成員之間無任何財務、業務及親屬關係。

董事會於二零零八年共召開董事會議四次，各位董事均參加了全部的董事會議。

董事會重視內部控制及風險管理。二零零八年，公司聘請香港陳黃鐘蔡會計師行作為獨立審計師，為公司進行內部控制評估；聘請高信融資顧問有限公司為公司合規顧問，以加強企業內部控制體系。

董事的證券交易

於本年度，本公司一直採用上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「該守則」）監管本公司董事與監事買賣本公司證券等交易。本公司亦向各董事及監事書面查詢，彼等任何一人有沒有全面地遵守或已違反該守則的規定。彼等每人已書面回應了本公司的查詢，確認每人已全面地遵守該規則，且沒有發生違反該守則的情況。

承董事會命
瀋陽公用發展股份有限公司
安慕宗
董事長

中國瀋陽，二零零九年四月二十一日

於本公告日，本公司的董事名單如下：

執行董事：安慕宗先生，王再興先生，周家和先生

非執行董事：鄧岩彬先生，蘭東輝先生，王暉先生

獨立非執行董事：蔡連軍先生，林增榮先生，王啟達先生，陳銘燊先生