

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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度 之全年業績公告

財務業績摘要

- 截至二零零九年十二月三十一日止年度銷售額約為人民幣3,651,000元，較上年減少90.78%。減少的原因是因為二零零八年確認了以前年度的房屋銷售收入，而二零零九年基本沒有新的房屋銷售收入確認。
- 截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為人民幣14,974,000元。
- 每股虧損從二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣4.76分大幅收窄至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣1.47分。
- 董事會建議不派付截至二零零九年十二月三十一日止年度股息。
- 本公司H股股份自二零零四年十二月十五日起停牌，自二零一零年四月一日上午九時三十分起復牌。

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(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合年度業績，該等業績已經本公司審核委員會審閱。

合併利潤表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)
營業額	5	3,651	39,617
營業額銷售稅		(198)	(2,179)
銷售成本		(149)	(40,237)
其他收入		805	16,329
出售附屬公司收益		—	204,123
出售一間聯營公司的收益		400	—
出售物業、廠房及設備收益(虧損)		195	(851)
物業、廠房及設備折舊		(1,716)	(2,061)
員工成本		(2,429)	(4,359)
可供出售的財務資產的已確認減值虧損		(3,000)	—
投資物業公允價值變動淨額		(2,000)	(483)
其他應收款的已確認減值虧損		(561)	(4,034)
持有作銷售物業的已確認減值虧損		—	(216,438)
投資於一間聯營公司的已確認減值虧損		—	(200)
其他經營開支		(9,928)	(20,686)
財務費用	7	(798)	(17,876)
除稅前虧損	8	(15,728)	(49,335)
所得稅抵免(開支)	9	300	(73)
年內虧損		<u>(15,428)</u>	<u>(49,408)</u>
下列應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(14,974)	(48,553)
非控股權益		(454)	(855)
		<u>(15,428)</u>	<u>(49,408)</u>
每股虧損	11		
—基本(分)		<u>(1.47)</u>	<u>(4.76)</u>
—攤薄(分)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	10	—	—

合併綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)
年內虧損	(15,428)	(49,408)
其他綜合虧損		
換算產生之匯兌差額	—	—
年內綜合虧損總額	<u>(15,428)</u>	<u>(49,408)</u>
下列應佔綜合虧損總額：		
本公司擁有人	(14,974)	(48,553)
非控股權益	<u>(454)</u>	<u>(855)</u>
	<u>(15,428)</u>	<u>(49,408)</u>

合併財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 (重列)	於一月一日 二零零八年 人民幣千元 (重列)
非流動資產				
商譽	12	—	—	—
物業、廠房及設備		5,674	7,256	133,227
投資物業		307,520	298,000	297,000
土地使用權預付租賃款		—	—	86,752
可供出售財務資產		17,000	20,000	20,000
於聯營公司投資		—	—	—
其他長期應收款		—	32,745	—
		330,194	358,001	536,979
流動資產				
土地使用權預付租賃款		—	—	2,564
持有作銷售物業		193,941	205,735	484,987
存貨		—	—	341
應收賬款	13	—	—	—
應收一名前顧客款項		—	—	—
應收一名前控股股東款項		—	—	54,268
預付費用		2,000	1,572	3,039
其他應收款		36,731	80,692	31,914
銀行結餘及現金		23,536	6,803	4,478
		256,208	294,802	581,591
流動負債				
應付賬款	14	5,735	5,875	43,080
其他應付款及應計費用		40,521	33,333	412,989
預收款項		13,708	12,759	44,089
潛在負債撥備		1,041	1,041	2,043
銀行借貸		9,000	14,000	62,000
應付一名前股東款項		29,328	—	—
		99,333	67,008	564,201
流動資產淨值		156,875	227,794	17,390
總資產減流動負債		487,069	585,795	554,369

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零零九年	二零零八年	二零零八年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(重列)	(重列)
資本及儲備			
股本	1,020,400	1,020,400	1,020,400
儲備	(590,297)	(575,323)	(526,419)
本公司擁有人應佔權益	430,103	445,077	493,981
非控股權益	39,574	40,028	42,769
總權益	469,677	485,105	536,750
非流動負債			
遞延稅項	17,392	17,692	17,619
其他非流動負債	—	82,998	—
	17,392	100,690	17,619
	487,069	585,795	554,369

合併權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益						非控股權益 人民幣千元	權益總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元 (附註a)	法定盈餘		合計 人民幣千元			
			公積金 人民幣千元 (附註b)	累計虧損 人民幣千元				
於二零零七年十二月三十一日								
原先呈列	1,020,400	323,258	103,582	(977,825)	469,415	34,357	503,772	
會計政策變動的影響(附註4)	—	—	—	24,566	24,566	8,412	32,978	
於二零零八年一月一日重列	1,020,400	323,258	103,582	(953,259)	493,981	42,769	536,750	
年內虧損及年內綜合虧損總額	—	—	—	(48,553)	(48,553)	(855)	(49,408)	
出售附屬公司	—	—	(351)	—	(351)	(1,886)	(2,237)	
於二零零八年十二月三十一日								
及二零零九年一月一日	1,020,400	323,258	103,231	(1,001,812)	445,077	40,028	485,105	
年內虧損及年內綜合虧損總額	—	—	—	(14,974)	(14,974)	(454)	(15,428)	
於二零零九年十二月三十一日	<u>1,020,400</u>	<u>323,258</u>	<u>103,231</u>	<u>(1,016,786)</u>	<u>430,103</u>	<u>39,574</u>	<u>469,677</u>	

附註：

(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，本集團需要從稅後溢利中撥出10%作為法定盈餘公積金，直到該公積金達到彼等各自己繳足股本或註冊資本的50%，進一步的撥備將由董事建議。該公積金可以用作減少已發生的任何虧損或增加股本。由於本年度本集團錄得虧損，因此不需作出提撥。

(c) 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。本集團於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日並無可供分配之儲備。

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。本公司主要營業地點地址為中國瀋陽市大東區金茂國際公寓14樓。本公司註冊辦事處地址為中國瀋陽經濟技術開發區中央大街20甲1-4號。

於二零零九年三月二十日，隨著瀋陽公用集團有限公司(「公用公司」)向北京明德廣業投資諮詢有限公司(「北京明德」)出售其於本公司全部股權，公用公司不再為本公司控股股東，而北京明德其後成為本公司控股股東。公用公司及北京明德均為於中國註冊成立的有限公司。股東變動詳情載於本公佈重大事項一節。

此等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，人民幣是本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務為(i)開發及銷售物業及(ii)投資及管理教育項目。本集團之主要業務於年內並無重大變動。

本公司的H股於一九九九年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。應本公司要求，本公司的H股於二零零四年十二月十五日起暫停在聯交所買賣。於報告期末後，H股已於二零一零年四月一日上午九時三十分恢復買賣。

2. 編製基礎

於編製合併財務報表時，因截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團錄得持續經營虧損及產生虧損約人民幣15,428,000元，本公司董事已就本集團未來流動資金給予充分考慮。鑑於本集團連續數年之重大虧損及流動資金狀況，本公司董事為維持本集團持續經營且改善本集團整體財務及現金流狀況，已採納以下措施：

- 本公司董事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流。
- 本公司董事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。
- 本公司控股股東已於二零零九年三月二十日由公用公司更改為北京明德。北京明德已於二零零九年四月二十日向本公司發信表示其將全力支持本公司H股恢復買賣，且其將於二零一一年四月二十日前向本公司提供一筆最多45,000,000港元資金作為營運資金(倘需要)。
- 本公司董事認為，完成出售北京地業、朝陽收購及青島光電收購(詳情載列於本公佈業務回顧一節)將會提升本集團日後之現金狀況及財務狀況。

董事認為，倘上述措施可達到預期效果，董事信納本集團將能夠有充裕之營運資金全面履行將於可預見未來到期之財務責任。因此，本公司董事認為，儘管本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及現金流量緊絀，但以持續經營為基準編製合併財務報表仍屬合適。

倘本集團無法繼續作為持續經營實體，則須作出調整，分別將資產價值按其可收回金額重列、對可能進一步產生之任何負債作出撥備及將非流動資產及負債重新歸類為流動資產及負債。該等調整之影響並未反映在合併財務報表中。

3. 採用新頒佈及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於本年度已首次採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，並於二零零九年一月一日起開始之本集團財政年度生效之所有經修訂香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、準則之修訂及詮釋(「詮釋」)(以下統稱為「新香港財務報告準則」)。

除下文所述外，採納新香港財務報告準則對本集團當前或過往會計期間之合併財務報表並無重大影響。

i. 香港會計準則第1號(經修訂2007)「呈列財務報表」

香港會計準則第1號(經修訂2007)引入術語變動(包括修訂財務報表之標題)及財務報表格式及內容變動。

ii. 香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號乃披露準則，該準則並未引致本集團匯報分部之重新指定(見附註6)。

iii. 金融工具披露之改進(香港財務報告準則第7號修訂「金融工具：披露」)

香港財務報告準則第7號的修訂擴大有關以公允價值計量的披露規定及流動資金風險之披露。本集團並沒有提供按該修訂載列有關過渡性條文中經擴大披露之比較資料。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂作為香港財務報告準則二零零八年之改進的一部份 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九年之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及單獨財務報表 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁵
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外寬免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份支付之交易 ⁶
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金要求 ³
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具償還金融負債 ⁸

1 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效

3 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

5 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

6 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效

7 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

8 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始或之後之業務合併之入賬。香港會計準則第27號(經修訂)將影響附屬公司之母公司所有權益發生變動之入賬處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入有關金融資產分類及計量之新規定，有關準則將於二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。該準則規定，香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之所有已確認金融資產應按攤銷成本或公允價值計量。特別是，(i)以旨在收取訂約現金流之業務模式持有；及(ii)具有純粹為支付尚未償還本金額之本金及利息之訂約現金流之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則按公允價值計量。此外，根據準則，權益投資之公允價值變動通常於其他綜合收益內確認，僅股息收益於損益確認。應用香港財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產之分類及計量。

此外，作為香港財務報告準則之改進項目(二零零九年)之一部份，香港會計準則第17號「租賃」中有關租賃土地分類之規定已作出修訂。有關修訂將於二零一零年一月一日起生效，並可提早應用。於香港會計準則第17號修訂之前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃，並於合併財務狀況表內呈列為預付租賃款項。有關修訂已刪除此規定。反之，有關修訂規定租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則(即根據出租人或承租人所涉及租賃資產擁有權附帶之風險及回報程度)進行分類。應用香港會計準則第17號或會影響本集團按重估金額租賃持有土地之分類及計量。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對合併財務報表造成重大影響。

4. 會計政策變動的影響概要

香港會計準則第40號「投資物業」規定，投資物業須採用成本模式或公允價值模式列賬。於過往年度，本集團採用成本模式，該模式規定投資物業須按成本減其後之累計折舊及任何累計減值虧損列賬。於本年度，本集團決定由成本模式改用公允價值模式為投資物業列賬，而採用公允價值模式，投資物業公允價值變動產生之收益或虧損須於其出現期間直接於合併利潤表內確認。

本集團改為採納公允價值模式來計量，原因如下：

- 公允價值模式已被廣泛應用於投資物業的計量，其能夠更加客觀地反映業務價值，並且使得投資者能夠更加全面地瞭解財務狀況及業績；
- 本公司的董事認為改變投資物業之會計政策使本集團能夠提供有關其財務狀況和財務業績的更加可靠、相關和可比的投資物業資料。

會計政策之變動已追溯應用至本集團之合併財務報表。以下概述上文會計政策變動對本集團合併財務報表之影響：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 (變動後) 人民幣千元
合併利潤表(摘錄)			
投資物業公允價值變動淨額	—	(2,000)	(2,000)
與投資物業相關之遞延稅項負債之減少	613	(313)	300
投資物業折舊減少	(4,121)	4,121	—
	<u>(3,508)</u>	<u>1,808</u>	<u>(1,700)</u>
對合併利潤表之影響			
應佔年內虧損：			
本公司擁有人	(16,239)	1,265	(14,974)
非控股權益	(997)	543	(454)
	<u>(17,236)</u>	<u>1,808</u>	<u>(15,428)</u>
每股虧損			
—基本(分)	<u>(1.59)</u>	<u>0.12</u>	<u>(1.47)</u>

合併利潤表(摘錄)	截至		截至
	二零零八年 十二月三十一日 止年度 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 止年度 (變動後) 人民幣千元
投資物業公允價值變動淨額	—	(483)	(483)
與投資物業相關之遞延稅項負債之減少	613	(686)	(73)
投資物業折舊減少	(10,155)	10,155	—
合併利潤表之影響	<u>(9,542)</u>	<u>8,986</u>	<u>(556)</u>
應佔年內虧損：			
本公司擁有人	(54,638)	6,085	(48,553)
非控股權益	(3,756)	2,901	(855)
	<u>(58,394)</u>	<u>8,986</u>	<u>(49,408)</u>
每股虧損			
—基本(分)	<u>(5.35)</u>	<u>0.59</u>	<u>(4.76)</u>
	於二零零九年 十二月三十一日 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (變動後) 人民幣千元
合併財務狀況表(摘錄)			
投資物業	267,685	39,835	307,520
遞延稅項	(21,329)	3,937	(17,392)
對資產及負債的影響總額	<u>246,356</u>	<u>43,772</u>	<u>290,128</u>
累計虧損	(1,048,702)	31,916	(1,016,786)
非控股權益	27,718	11,856	39,574
對累計虧損及權益的影響總額	<u>(1,020,984)</u>	<u>43,772</u>	<u>(977,212)</u>

	於二零零八年 十二月三十一日 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 (變動後) 人民幣千元
合併財務狀況表(摘錄)			
物業、廠房及設備	19,200	(11,944)	7,256
投資物業	248,342	49,658	298,000
遞延稅項	(21,942)	4,250	(17,692)
	<u>245,600</u>	<u>41,964</u>	<u>287,564</u>
對資產及負債的影響總額			
累計虧損	(1,032,463)	30,651	(1,001,812)
非控股權益	28,715	11,313	40,028
	<u>(1,003,748)</u>	<u>41,964</u>	<u>(961,784)</u>
對累計虧損及權益的影響總額			
	於二零零八年 一月一日 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零零八年 一月一日 (變動後) 人民幣千元
合併財務狀況表(摘錄)			
物業、廠房及設備	146,795	(13,568)	133,227
投資物業	255,390	41,610	297,000
遞延稅項	(22,555)	4,936	(17,619)
	<u>379,630</u>	<u>32,978</u>	<u>412,608</u>
對資產及負債的影響總額			
累計虧損	(977,825)	24,566	(953,259)
非控股權益	34,357	8,412	42,769
	<u>(943,468)</u>	<u>32,978</u>	<u>(910,490)</u>
對累計虧損及權益的影響總額			

5. 營業額

營業額為本集團(i)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、折扣及銷售相關稅項及(ii)教育項目收入。年內本集團之營業額如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
房產開發、銷售、物業出租及管理	651	36,617
教育項目(租金收入)	3,000	3,000
	<u>3,651</u>	<u>39,617</u>

6. 分部資料

本集團的經營業務乃按照經營的性質及所提供的產品及服務而獨立組織及管理。本集團各項業務分部代表提供產品及服務的策略性業務單位，而每個業務單位均須承擔及可獲取與其他業務分部不同之風險及回報。業務分部之詳情概述如下：

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

本集團已採納自二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號作為一項披露準則，要求以本集團之主要營運決策者為對分部作資源分配及評估其表現而定期審閱本集團各部門之內部報告作為確定經營分部之基準。相反，先前準則(香港會計準則第14號「分部報告」)要求實體用風險及回報測試來確認兩類分部(業務分部和地區分部)。本集團以往的主要報告形式是業務分部。與根據香港會計準則第14號確定的主要可報告分部相比，採納香港財務報告準則第8號並無導致重訂本集團可報告分部。採納香港財務報告準則第8號亦無造成分部溢利或虧損計量基準的變動。

主要營運決策者從產品角度考慮業務的性質。從產品角度，主要營運決策者評估(i)房產開發(ii)教育項目的表現。

由於本集團所有業務均於中國進行，主要營運決策者進一步評估時未採用地區分部資料。

本集團按報告分部劃分的收入及業績分析如下：

	房產開發		教育項目		合併	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	<u>651</u>	<u>36,617</u>	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>	<u>3,651</u>	<u>39,617</u>
分部業績	<u>(921)</u>	<u>(11,544)</u>	<u>968</u>	<u>2,552</u>	<u>47</u>	<u>(8,992)</u>
出售附屬公司盈利					—	204,123
出售一間聯營公司 盈利					400	—
可供出售的財務資 產的已確認 減值虧損					(3,000)	—
投資物業的公允價 值變動淨額					(2,000)	(483)
持有作銷售物業的 已確認 減值虧損					—	(216,438)
於一間聯營公司投 資的已確認 減值虧損					—	(200)
財務成本					(798)	(17,876)
利息收入					27	33
未分配企業收入及 費用					<u>(10,404)</u>	<u>(9,502)</u>
除稅前虧損					(15,728)	(49,335)
所得稅抵免(開支)					<u>300</u>	<u>(73)</u>
本年度虧損					<u>(15,428)</u>	<u>(49,408)</u>
分部資產	<u>229,768</u>	<u>214,237</u>	<u>302,758</u>	<u>304,695</u>	<u>532,526</u>	<u>518,932</u>
未分配企業資產					<u>53,876</u>	<u>133,871</u>
總資產					<u>586,402</u>	<u>652,803</u>
分部負債	<u>21,476</u>	<u>23,034</u>	<u>27,233</u>	<u>32,709</u>	<u>48,709</u>	<u>55,743</u>
未分配企業負債					<u>68,016</u>	<u>111,955</u>
總負債					<u>116,725</u>	<u>167,698</u>

	房產開發		教育項目		合併	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
其他資料						
資本開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50</u>	<u>1,521</u>	<u>50</u>	<u>1,521</u>
未分配資本開支					<u>—</u>	<u>—</u>
資本開支總值					<u>50</u>	<u>1,521</u>
物業、廠房及設備 折舊	<u>376</u>	<u>114</u>	<u>1,294</u>	<u>1,825</u>	<u>1,670</u>	<u>1,939</u>
未分配物業、廠房 及設備折舊					<u>46</u>	<u>122</u>
物業、廠房及設備 折舊總值					<u>1,716</u>	<u>2,061</u>
出售物業、廠房及 設備的虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>851</u>	<u>3</u>	<u>851</u>
未分配出售物業、 廠房及設備盈利					<u>(198)</u>	<u>—</u>
出售物業、廠房及 設備(盈利)虧損 總額					<u>(195)</u>	<u>851</u>
其他應收款項的已 確認減值虧損	<u>270</u>	<u>2,987</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>271</u>	<u>2,987</u>
其他應收款項的未 分配已確認減值 虧損					<u>290</u>	<u>1,047</u>
其他應收款項的已 確認減值 虧損總值					<u>561</u>	<u>4,034</u>

主要客戶資料

計入營業額的約人民幣3,377,000元(二零零八年：人民幣4,924,000元)約佔收入的92.50%(二零零八年：12.43%)，乃來自本集團最大的客戶。

7. 財務費用

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
須於一年內悉數償還的銀行貸款利息開支	798	1,797
其他利息開支	—	16,079
	798	17,876

8. 除稅前虧損

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前虧損已扣除(計入)：		
董事及監事的酬金	679	195
員工薪金、津貼和獎金	1,319	3,492
退休金及其他福利計劃供款	431	672
	2,429	4,359
核數師酬金	500	700
核數師酬金計提不足	—	800
物業、廠房及設備折舊	1,716	2,061
持有作銷售物業的已確認減值虧損	—	216,438
於一間聯營公司投資的已確認減值虧損	—	200
其他應收款項的已確認減值虧損	561	4,034
可供出售的財務資產的已確認減值虧損	3,000	—
出售物業、廠房及設備的(盈利)虧損	(195)	851
投資物業的公允價值變動淨額	2,000	483
出售一間聯營公司盈利	(400)	—
出售附屬公司盈利	—	(204,123)
投資物業的租金收入淨額	(3,279)	(3,000)

9. 所得稅抵免(開支)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
中國企業所得稅	—	—
遞延稅項	<u>300</u>	<u>(73)</u>
	<u>300</u>	<u>(73)</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，該草案將公司利得稅稅率由17.5%下調至16.5%，由二零零八年／二零零九年課稅年度開始生效。因此，該兩個年度香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%計算。

本集團截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度均無於香港產生或源於香港的收入，因此並無對香港利得稅進行任何計提。

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法令第63號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條例。根據新稅法及實施條例，國內及外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。目前享有相關稅務機構授出稅務優惠的中國附屬公司將會有過渡期。目前享有低於25%企業所得稅率的中國附屬公司繼續享有低稅率，並於二零零八年一月一日起五年內陸續上調至新統一稅率25%。

年內稅項與合併利潤表所示除稅前虧損對賬如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(15,728)</u>	<u>(49,335)</u>
按照適用稅率計算的所得稅	(3,752)	(13,914)
計稅時不可抵扣的開支的稅務影響	1,525	5,682
計稅時無須課稅的收入的稅務影響	(247)	—
未確認稅務虧損的稅務影響	<u>2,774</u>	<u>8,159</u>
所得稅抵免(開支)	<u>300</u>	<u>(73)</u>

10. 股息

於二零零九年董事會不派發或不建議派發任何的股息，自呈報期間結束日以來亦無建議派發任何股息(二零零八年：無)。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年度合併虧損人民幣14,974,000元(二零零八年：人民幣48,553,000元)及本公司年內已發行加權平均普通股數目1,020,400,000股(二零零八年：1,020,400,000股)計算。

由於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

12. 商譽

人民幣千元

成本

於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及
二零零九年十二月三十一日

59,376

累計減值

於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及
二零零九年十二月三十一日

59,376

賬面值

於二零零九年十二月三十一日

—

於二零零八年十二月三十一日

—

商譽來自收購一間附屬公司上海北大青島教育投資有限公司(「上海北大」)。上海北大已於截至二零零五年十二月三十一日止年度停止進行業務，本公司董事認為全數減值已於截至二零零五年十二月三十一日止年度合併利潤表內確認。

13. 應收賬款

二零零九年 二零零八年
人民幣千元 人民幣千元

應收賬款

200 200

累計減值

(200) (200)

—

—

本集團一般給予其貿易客戶30天的平均信貸期。以下為應收賬款(扣除減值虧損)於呈報期間結束日的賬齡分析情況：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
61至365天	—	—
一至兩年	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

應收賬款減值虧損的變動如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	<u>200</u>	<u>200</u>

有關應收賬款已確認的減值賬是個別進行減值。本公司將對處於清盤或存在嚴重財務困難的債務人進行減值。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日概無已逾期但並未出現減值的應收賬款。

14. 應付賬款

於呈報期間結束時根據發票日期的應付賬款的賬齡分析情況如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
兩年以上	<u>5,735</u>	<u>5,875</u>

管理層討論與分析

業務回顧

房產開發業務分析

二零零八年十二月三十一日，為了調整本集團的業務架構及爭取恢復股份交易，本公司與北京中億創一科技發展有限公司(「北京中億」)簽署<股權轉讓協議>。據該協議，本公司同意向北京中億出售其於北京地業房地產開發有限公司(「北京地業」)80%股權(詳見本公司於二零零九年八月十日發出的公告)。此項交易有助於增加本公司的現金流，支持本公司重組及復牌本公司股份交易。由於北京地業名下的土地一直未能辦妥權證，故北京地業處置該項資產有助於使本集團名下的資產權屬更為清晰。詳情載列於本公司日期為二零零八年十二月二十八日的通函(「通函」)，通函所載列的決議案已於二零一零年二月十二日獲正式通過。北京地業的出售已完成，並已符合日期為二零一零年三月三十一日的公布所載的所有條件。

二零零九年一月五日，為了調整本集團的業務架構，爭取恢復本公司股份交易及增加本公司的收入與現金流，本公司與北京北大青鳥有限責任公司(「北大青鳥」)、深圳市北大青鳥科技有限公司(「深圳青鳥」)、北京天橋北大青鳥科技股份有限公司(「北京天橋」)簽署<股權轉讓協議>。據該協議，本公司同意以收購深圳青鳥光電有限公司的形式，向其收購位於深圳市科苑路之北大青鳥樓物業(詳見本公司於二零零九年九月十六日發出的公告)。該物業位於深圳高新技術開發區，因此預計收購該項目將會給本公司帶來穩定的現金及租金收入。詳情載列於本公司的通函，通函所載列的決議案已於二零一零年二月十二日獲正式通過。物業收購已完成，並已符合日期為二零一零年三月三十一日的公布所載的所有條件。

二零零九年一月五日，為了調整本集團的業務架構，爭取恢復本公司股份交易及增加本公司的收入與現金流，本公司與北京中億簽署<資產購買協議>。據該協議，本公司向北京中億收購位於中國北京市朝陽區建國路112號之一樓與二樓物業(詳見本公司於二零零九年十一月九日發出的公告)。由於該項資產位於北京市之優質地區，現有租戶均為財務背景雄厚及收入穩定的銀行和公用事業企業，因此預計收購該項目將會給本公司帶來穩定的現金收入。詳情載列於本公司的通函，通函所載列的決議案已於二零一零年二月十二日獲正式通過。物業收購已完成，並已符合日期為二零一零年三月三十一日的公布所載的所有條件。

教育投資業務分析

珠海北大教育科學園有限公司(「珠海教育」)教育園區現有建築面積約為71,000平方米。二零零九年秋季學期,珠海北大附屬實驗學校(「珠海學校」)招收公辦學生及民辦學生約580名,在校學生人數約為1,270人。珠海學校本年度已向珠海教育支付租金約人民幣3,000,000元。

於二零零八年,為了取回前期投資及回收資金用於集團的運營,本集團出售了對瀋陽發展北大教育園有限公司(「瀋陽教育」)的約人民幣256,600,000元應收債權及瀋陽教育的30%股權。本集團此後已經不再持有瀋陽教育股權。二零零九年七月九日,在本公司二零零九年第一次股東特別大會追認批准該項交易。本年度,本公司按照原約定計劃收回了瀋陽教育債權股權出售款項,以支持本公司重組及復牌。(詳見本公司二零零九年二月五日發出的公告和二零零九年七月九日發出的股東特別大會結果公告)

財務回顧

集團經營收入

本年度營業額減少90.78%,約為人民幣3,651,000元。

本年度,房產開發業務營業額為人民幣651,000元,較上期減少98.22%,主要原因是二零零八年把以前年度的銷售全部確認了收入,而二零零九年基本沒有新的房屋銷售。

教育項目營業額包括珠海教育園約人民幣3,000,000元的租賃收入。

集團虧損

本公司擁有人應佔虧損約為人民幣14,974,000元。

集團總資產

於二零零九年十二月三十一日,本集團總資產較上年有所減少,由約人民幣652,803,000元下降到約人民幣586,402,000元,下降約人民幣66,401,000元或減幅約為10.17%。

集團流動資產狀況

於二零零九年十二月三十一日,本集團流動資產約為人民幣256,208,000元,較上年約人民幣294,802,000元減少約人民幣38,594,000元,下降約13.09%。

集團銀行貸款情況

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額約為人民幣9,000,000元(二零零八年：人民幣14,000,000元)。於二零零九年十二月三十一日，約人民幣9,000,000元(二零零八年：人民幣14,000,000元)銀行借款由濰坊北大青島華光科技股份有限公司(「青島華光」，為公用公司的控股公司)之股東北京北大青島有限責任公司擔保。

銀行借款按浮動利率計息，乃按中國人民銀行基準利率加百分之十(二零零八年：中國人民銀行基準利率加百分之二十)計算，年利率介乎5.3厘至6.4厘(二零零八年：6.6厘至9.7厘)。

僱員數量及其教育程度情況

截至二零零九年十二月三十一日止，本集團共有員工19名。

本年度，本集團共向全體員工支付薪金及津貼約人民幣2,429,000元(二零零八年：人民幣4,359,000元)，離職補償約人民幣24,000元(二零零八年：人民幣117,000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

於獨立核數師報告中，核數師於其意見中載列下列段落，謹請股東垂注：

「強調有關編製合併財務報表之持續經營基準事項

我們在並無作出保留意見的情況下，謹請垂注貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得持續經營虧損，並產生虧損約人民幣15,428,000元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對貴集團繼續持續經營的能力存有重大疑問。

貴公司董事認為根據合併財務報表附註2所載之考慮因素以持續經營基準編製合併財務報表乃是恰當的。持續經營基準的有效性主要依賴控股股東之財務支持，以支付貴集團之經營成本及應付其融資承擔。合併財務報表並不包括當未能取得該等財務支持時所引致之任何調整。」

末期股息

本公司董事會決議不派發二零零九年度末期股息。

重大事項

(1) 股票停牌與有條件復牌

二零零八年十一月，聯交所上市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市上訴委員會對除牌決定提出上訴。二零零九年六月十八日，聯交所上市上訴委員會就本公司事宜舉行了上訴聆訊。

二零零九年六月二十二日，聯交所以決定函件通知公司，上市上訴委員會批准本公司H股於聯交所恢復買賣，唯需待決定函件所載所有條件在二零一零年二月二十八日之前達成，並獲上市科滿意後，方可作實(詳見本公司於二零零九年六月二十六日發出之公告)。

二零一零年二月，因公司需要更多時間滿足相關條件，故向交易所申請延期符合相關條件。聯交所批准申請，並將將滿足復牌條件的時間延至二零一零年三月三十一日。(詳見本公司於二零一零年三月一日發出之公告)。

二零一零年三月三十一日，公司發出復牌公告(詳見本公司於二零一零年三月三十一日發出之公告)。二零一零年四月一日，公司H股股份復牌。

(2) 控股股東變化與強制性無條件全面收購建議

二零零九年二月十三日，北京市第一中級人民法院(「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。該等股權由北京明德競買成功(詳見公司二零零九年三月二十四日發出的公告)。二零零九年二月二十四日，法院下發民事裁定書(2007)一中執字第1192-3號(「裁定書」)，裁定本公司600,000,000股國內股歸北京明德所有。二零零九年三月二十日，該等股權的過戶手續在中國工商登記管理部門辦理完畢。至此，北京明德持有本公司600,000,000國內股，為本公司的控股股東。

根據《公司收購及合併守則》，北京明德須就已由北京明德及其一致行動人擁有或同意收購以外的全部已發行股份提出強制性無條件全面收購建議。二零零九年八月，北京明德與奇源發展有限公司(「奇源發展」)就全面收購事宜達成合作協議。據該協議，奇源發展就本公司全部已發行H股提出強制無條件現金收購建議，收購價格為每股股份港幣0.1939元(詳見本公司與奇源發展於二零零九年十月十九日聯合發出關於強制無條件現金收購建議之《綜合文件》)。

收購建議於二零零九年十一月九日下午四時結束，獲得7,398,100股H股之有效接納，相當於本公司全部已發行H股的0.73%和全部H股的1.76%(詳見本公司與奇源發展於二零零九年十一月九日聯合發出的公告)。

(3) 董事與監事換屆人事變更

根據本公司<公司章程>規定，本公司董事會每屆任期為三年，董事可連任。本公司第三屆董事會自二零零五年十一月二十八日成立以來，三年任期屆滿。於二零零九年二月十二日，本公司舉行二零零七年度股東周年大會，選舉本公司第四屆董事會與監事會。經選舉，安慕宗先生、王再興先生及周家和先生獲選為本公司第四屆董事會執行董事，鄧岩彬先生、藺東輝先生及王暉先生獲選為本公司第四屆董事會非執行董事，王啟達先生、陳銘燊先生、蔡連軍先生、林增榮先生獲選為本公司第四屆董事會獨立非執行董事。於二零零九年五月十九日，林增榮先生辭去獨立非執行董事職務，王暉先生於二零零九年六月二十三日由非執行董事轉任為執行董事。

(4) 設立北京瀋發物業管理有限公司

二零零九年十二月，本公司在北京設立全資子公司北京瀋發物業管理有限公司(「北京瀋發」)，用於持有北京市朝陽區建國路112號一樓與二樓物業。

股東周年大會和股東特別大會

(1) 二零零五年度股東周年大會

二零零九年二月十二日，本公司召開了二零零五年度股東周年大會，審議批准了公司二零零五年度董事會報告書、合併財務報表、核數師報告、利潤分配及股息派發議案(詳見本公司二零零九年二月十二日公告)。

(2) 二零零六年度股東周年大會

二零零九年二月十二日，本公司召開了二零零六年度股東周年大會，審議批准了公司二零零六年度董事會報告書、合併財務報表、核數師報告、利潤分配及股息派發議案(詳見本公司二零零九年二月十二日公告)。

(3) 二零零七年度股東周年大會

二零零九年二月十二日，本公司召開了二零零七年度股東周年大會，審議批准了公司二零零七年度董事會報告書、合併財務報表、核數師報告、利潤分配及股息派發、董事會及監事會換屆、續聘核數師、獨立非執行董事人選等議案(詳見本公司二零零九年二月十二日公告)。

(4) 二零零八年度股東周年大會

二零零九年七月九日，本公司召開了二零零八年度股東周年大會，審議批准了公司二零零八年度董事會報告書、合併財務報告、核數師報告、續聘核數師、利潤分配及股息派發等議案(詳見本公司二零零九年七月九日公告)。

(5) 二零零九年第一次股東特別大會

二零零九年七月九日，本公司召開了二零零九年第一次股東特別大會，審議並追認批准了本集團出售對瀋陽教育約人民幣256,600,000元應收債權與瀋陽教育30%股權的議案(詳見本公司二零零九年七月九日公告)。

重大訴訟事項

本年度本集團並無新增訴訟事項，唯推進解決了前期遺留的北大青鳥對本公司的擔保追償。

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遼寧華錦化工(集團)有限責任公司(「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101,340,000元，尚欠本息合計約為人民幣83,000,000元。

後期，北大青鳥向北京市第一中級人民法院申請執行公用公司的資產。二零零九年二月，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競買成功，所得款項用於清償欠北大青鳥的擔保代償款。至此，本公司欠北大青鳥的擔保代償款已經全部清償。

由於公用公司的資產被拍賣以償還本公司的債務，故本公司產生對公用公司的擔保欠款約人民幣84,000,000元。經多方籌集資金，截至二零一零年三月，本公司已經向公用公司清償了全部擔保代償款。

審核委員會工作情況

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，分別為王啟達先生、陳銘燊先生、蔡連軍先生。審核委員會主席為王啟達先生。王啟達先生具備專業會計資格和財務管理專才。審核委員會的職責包括審閱本公司採納的會計政策和慣例，檢討內部監控及財務申報等事宜，就外聘核數師的委任和撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內共召開兩次會議。審核委員會已經審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止全年業績，並與本集團核數師討論本集團採納之會計政策與慣例，及財務報告事宜。

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。

買賣或贖回上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司上市證券。

企業管治常規守則

本年度，雖然本公司的H股股份處於停牌狀態，但公司仍努力遵守香港聯合交易所有限公司附錄十四《企業管治常規守則》（「守則」）的有關條文及其他相關法律和法規，力爭在實踐中提升公司的企業管治水平。

董事會負責全面領導和有效監控本公司，以保障股東利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，同時執行內部監控及監察其效益。董事會政策和策略的執行及日常業務的運作，則交由執行董事和管理層負責。

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事會有九名董事，其中包括四名執行董事，兩位非執行董事和三位獨立非執行董事。本公司在其所有通訊中按照董事類別(包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)披露組成董事會的成員。

全體董事(包括非執行董事和獨立非執行董事)均付出合理的時間和精力處理本公司的業務。各非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術及專業資格和相關管理經驗並且向董事會提供意見。董事會並認為非執行董事和獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令股東的利益能獲得充分考慮和保障。

作為董事會主席，安慕宗先生負責領導並監察董事會運作，以確保所有董事均可就董事會會議內所提出的問題獲得恰當的解釋，並可獲得全面、恰當及可信的資料。為確保董事能有效的運作，一切重大的事宜必須經董事會商討，用以建立良好的企業管治常規及與股東建立有效的溝通渠道。

本公司行政總裁由王暉先生擔任，負責執行董事會所採納的財務政策、策略、目標及計劃，董事長與行政總裁肩負著不同的職責。

根據上市規則13.3條的規定，本公司已經委任三位獨立非執行董事，其中兩位具備適當的會計資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

董事會於本年度共召開董事會議五次，除蔡連軍董事參加四次會議外，其餘各位董事均參加了全部的董事會議。

董事會負責維護有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東權益。董事會亦密切監察本公司內部監控的實施，並根據本公司管理層與核數師、審核委員會進行的討論，評估內部監控體系的實施情況。

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》（「標準守則」）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標準守則的規定。彼等每人已確認全面地遵守標準規則，且沒有發生違反標準守則的情況。

承董事會命
瀋陽公用發展股份有限公司
安慕宗
董事會主席

中國瀋陽，二零一零年四月二十一日

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、周家和先生及王暉先生

非執行董事： 鄧岩彬先生及藺東輝先生

獨立非執行董事： 蔡連軍先生、王啟達先生及陳銘燊先生