

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)

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度 之全年業績公告

### 財務業績摘要

- 截至二零一零年十二月三十一日止年度銷售額約為人民幣20,682,000元，較上年增加466.5%。增加的原因是本公司本年度新增加物業的收入。
- 截至二零一零年十二月三十一日止年度，實收盈利約人民幣25,833,000元，本公司每股盈利為人民幣2.53分。
- 董事會建議不派付截至二零一零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(統稱「本集團」)截至二零一零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(「審核委員會」)審閱。

## 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	3	20,682	3,651
營業額銷售稅		(1,037)	(198)
營業成本		(1,775)	(149)
其他收入	5	199	805
出售一間附屬公司的收益		1,510	—
出售一間聯營公司的收益		—	400
出售物業、廠房及設備收益		—	195
折舊		(1,334)	(1,716)
員工成本		(1,875)	(2,429)
可供銷售投資的已確認減值虧損		(3,200)	(3,000)
投資物業公允價值變動淨額		34,406	(2,000)
其他應收款的已確認減值虧損		—	(561)
其他經營開支		(12,191)	(9,928)
財務成本	6	(429)	(798)
除稅前溢利(虧損)	7	34,956	(15,728)
所得稅(開支)抵免	8	(8,279)	300
年內溢利(虧損)		<u>26,677</u>	<u>(15,428)</u>
下列應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		25,833	(14,974)
非控股權益		844	(454)
		<u>26,677</u>	<u>(15,428)</u>
每股盈利(虧損)	9		
— 基本(分)		2.53	(1.47)
— 攤薄(分)		不適用	不適用
股息	10	—	—

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年內溢利(虧損)	26,677	(15,428)
其他全面收入(開支)		
換算產生之匯兌差額	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面收入(開支)總額	<u>26,677</u>	<u>(15,428)</u>
下列應佔全面收入(開支)總額：		
本公司擁有人	25,833	(14,974)
非控股權益	<u>844</u>	<u>(454)</u>
	<u>26,677</u>	<u>(15,428)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
商譽	-	-
物業、廠房及設備	5,528	5,674
投資物業	516,346	307,520
可供銷售投資	13,800	17,000
於聯營公司投資	-	-
	<u>535,674</u>	<u>330,194</u>
<b>流動資產</b>		
供銷售物業	-	193,941
應收賬款	11 287	-
應收一名前顧客款項	-	-
其他應收款	39,754	36,731
預付費用	-	2,000
銀行結餘及現金	19,312	23,536
	<u>59,353</u>	<u>256,208</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款	12 5,742	5,735
其他應付款及應計費用	40,097	40,521
預收款項	10,715	13,708
撥備	1,041	1,041
銀行貸款	-	9,000
應付一名前股東款項	-	29,328
應交稅項	1,036	-
	<u>58,631</u>	<u>99,333</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>722</u>	<u>156,875</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>536,396</u>	<u>487,069</u>

於十二月三十一日  
二零一零年 二零零九年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

資本及儲備		
股本	1,020,400	1,020,400
儲備	<u>(560,769)</u>	<u>(590,297)</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>459,631</b>	430,103
非控股權益	<u>40,429</u>	<u>39,574</u>
總權益	<u><b>500,060</b></u>	<u>469,677</u>
非流動負債		
遞延稅項	33,105	17,392
其他非流動負債	<u>3,231</u>	<u>—</u>
	<u><b>36,336</b></u>	<u>17,392</u>
	<u><b>536,396</b></u>	<u>487,069</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一零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	總權益
	股本	股本溢價	法定盈餘 公積金	累計虧損	總計		
	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元		
於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
年內虧損及年內全面開支總額	-	-	-	(14,974)	(14,974)	(454)	(15,428)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	1,020,400	323,258	103,231	(1,016,786)	430,103	39,574	469,677
年內溢利及年內全面收入總額	-	-	-	25,833	25,833	844	26,677
轉撥	-	-	250	(250)	-	-	-
收購一間附屬公司	-	-	-	3,695	3,695	-	3,695
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	11	11
於二零一零年十二月三十一日	<u>1,020,400</u>	<u>323,258</u>	<u>103,481</u>	<u>(987,508)</u>	<u>459,631</u>	<u>40,429</u>	<u>500,060</u>

附註：

### (a) 股本溢價

股本溢價包括收購的淨資產價值和本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。

### (c) 可供分配之儲備

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。本集團於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日並無可供分配之儲備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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」)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。

此等綜合財務報表以人民幣(「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出租、開發、銷售及管理物業以及教育項目。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暫停在聯交所買賣。本公司的H股已於二零一零年四月一日恢復買賣。

### 2. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於本年度已採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下新頒佈及經修訂的準則、修訂及詮釋(「新頒佈及經修訂的香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈的香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂作為二零零八年頒佈的香港財務報告準則之改進的一部份
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
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外寬免
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
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則(「香港會計準則」) 第27號(二零零八年經修訂)	綜合及單獨財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港-詮釋(「詮釋」)第5號	財務報表的呈列-借款人對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類

除下文所述外，採納新頒佈及經修訂的香港財務報告準則對本集團當前或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」

本集團於本年度根據相關過渡條文就收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併相應應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」。應用該準則影響本年度的業務合併的會計處理。

採用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)的影響如下：

- a) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)容許按每項交易基準以公允價值或非控股權益分佔被收購者的已確認可識別資產淨值計量於收購日期的非控股權益(前稱「少數股東」權益)。
- b) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)更改或有代價的確認及其後的會計處理規定。此前，或有代價僅於可能支付或有代價及能夠可靠計量時於收購日期確認；或有代價的任何其後調整總是與收購成本對銷。根據經修訂準則，或有代價乃按收購日期的公允價值計量；代價的其後調整僅於收購日期公允價值的計量期間(最長為自收購日期起計12個月)內所獲取新資料中產生時方會與收購成本對銷後確認。獲分類為資產或負債的或有代價的所有其他其後調整乃於損益賬中確認。
- c) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)規定進行業務合併時產生的結算盈虧了結本集團與被收購者之間的預先存在關係。
- d) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)規定收購相關的成本將與業務合併分開入賬，通常導致該等成本於產生時在損益賬中確認為支出，而該等成本此前乃作為收購成本的一部份入賬。

#### **香港詮釋第5號「財務報表的呈列-借款人對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類」**

香港詮釋第5號「財務報表的呈列-借款人對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類」(「香港詮釋第5號」)澄清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款的條款(「可按要求償還條款」)的定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團已更改分類具有可按要求償還條款的定期貸款的會計政策。過往，該等定期貸款分類乃根據載於貸款協議所載協定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有可按要求償還條款的定期貸款乃分類為流動負債。

採用其他新頒佈及經修訂的香港財務報告準則對本集團當前或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新頒佈及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新頒佈或經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進，香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂除外 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露-財務資產轉讓 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) -詮釋第19號	以股本工具償還財務負債 <sup>3</sup>

1 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效。

2 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。

4 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

5 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效。

6 於二零一二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。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入有關財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一零年十一月經修訂)增加有關財務負債及終止確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，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財務資產其後按攤銷成本或公允價值計量。特別是，以旨在收取訂約現金流量之業務模式持有；及具有純粹為支付尚未償還本金及利息之訂約現金流量之債務投資，一般按於其後會計期間結束時之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時則按公允價值計量。

就財務負債而言，重大變動乃與指定為按公允價值計入損益的財務負債有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公允價值計入損益的財務負債而言，因有關負債的信貸風險變動而產生的財務負債公允價值金額的變動，乃呈列於其他全面收入，除非在其他全面收入呈列該負債的信貸風險變動的影響會產生或擴大損益上的會計錯配則作別論。因財務負債信貸風險而產生的公允價值變動其後不會重新分類至損益。此前，根據香港會計準則第39號，指定為按公允價值計入損益的財務負債的公允價值變動全數於損益呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟可提前應用。

本公司董事預期將在本集團於二零一三年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表中採納香港財務報告準則第9號，而應用該新頒佈準則將對所呈報之有關本集團財務資產及財務負債的金額產生重大影響。然而，於完成詳盡審核前，無法提供有關影響的合理估計。

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要涉及根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項之計量方式。根據有關修訂，就計量以公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，投資物業之賬面值乃推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下不成立則作別論。本公司董事預期，應用香港會計準則第12號之修訂將不會對按公允價值模式計量的投資物業所確認的遞延稅項造成重大影響。

香港會計準則第24號「關連方披露」(二零零九年經修訂)修訂關連方之定義及簡化政府相關實體之披露。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)引入之披露豁免並未影響本集團，原因為本集團並非政府相關實體。

本公司董事預期，採納其他新頒佈及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 營業額

營業額為本集團(i)房產開發、銷售、物業出租及管理已收及應收金額減銷售退回、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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
房產開發、銷售、物業出租及管理	17,682	651
教育項目(租金收入)	3,000	3,000
	<u>20,682</u>	<u>3,651</u>

### 4. 分部資料

根據向本公司董事會(即主要營運決策者)報告的資料，本集團為進行資源分配及分部表現評估劃分的經營分部著重於所交付或提供的貨品或服務的類別。

尤其是，本集團根據香港財務報告準則第8號劃分的可報告分部如下：

- a) 房產開發 - 房產開發、銷售、物業出租及管理業務
- b) 教育項目 - 校舍及設備出租、教育項目投資及管理

本集團按可報告分部劃分的收入及業績分析如下：

	房產開發		教育項目		綜合	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	<u>17,682</u>	<u>651</u>	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>	<u>20,682</u>	<u>3,651</u>
分部業績	<u>3,713</u>	<u>(921)</u>	<u>1,573</u>	<u>968</u>	<u>5,286</u>	<u>47</u>
出售附屬公司收益					1,510	—
出售一間聯營公司的收益					—	400
可供銷售投資的已確認減值虧損					(3,200)	(3,000)
投資物業公允價值變動淨額					34,406	(2,000)
財務成本					(429)	(798)
利息收入					153	27
未分配企業收入及費用					<u>(2,770)</u>	<u>(10,404)</u>
除稅前溢利(虧損)					<u>34,956</u>	<u>(15,728)</u>
所得稅(開支)抵免					<u>(8,279)</u>	<u>300</u>
本年度溢利(虧損)					<u>26,677</u>	<u>(15,428)</u>
分部資產	<u>245,780</u>	<u>229,768</u>	<u>303,604</u>	<u>302,758</u>	<u>549,384</u>	<u>532,526</u>
未分配企業資產					<u>45,643</u>	<u>53,876</u>
資產總額					<u>595,027</u>	<u>586,402</u>
分部負債	<u>22,301</u>	<u>21,476</u>	<u>25,233</u>	<u>27,233</u>	<u>47,534</u>	<u>48,709</u>
未分配企業負債					<u>47,433</u>	<u>68,016</u>
負債總額					<u>94,967</u>	<u>116,725</u>
其他資料						
非流動資產增加	<u>175,812</u>	<u>—</u>	<u>112</u>	<u>50</u>	<u>175,924</u>	<u>50</u>
折舊	<u>470</u>	<u>376</u>	<u>841</u>	<u>1,294</u>	<u>1,311</u>	<u>1,670</u>
未分配折舊					<u>23</u>	<u>46</u>
折舊總值					<u>1,334</u>	<u>1,716</u>

	房產開發		教育項目		綜合	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	-	3
未分配出售物業、廠房及設備收益					<u>-</u>	<u>(198)</u>
出售物業、廠房及設備收益總額					<u>-</u>	<u>(195)</u>
其他應收款的已確認減值虧損	<u>-</u>	<u>270</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	-	271
其他應收款的已確認未分配減值虧損					<u>-</u>	<u>290</u>
其他應收款的已確認減值虧損總值					<u>-</u>	<u>561</u>

### 地區資料

由於本集團業務主要於中國進行，主要營運決策者進一步估值時未採用地區資料。

### 主要客戶資料

相應年度來自客戶的營業額佔本集團總營業額10%的詳情如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
客戶甲 <sup>1</sup>	4,124	-
客戶乙 <sup>1</sup>	3,768	-
客戶丙 <sup>2</sup>	3,000	3,000
客戶丁 <sup>1</sup>	2,796	-

<sup>1</sup> 來自房產開發、銷售、物業出租及管理的營業額。

<sup>2</sup> 來自教育項目的營業額。

### 5. 其他收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的財務資產的利息收入	153	27
雜項收入	<u>46</u>	<u>778</u>
	<u>199</u>	<u>805</u>

## 6. 財務成本

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
須於一年內悉數償還的銀行貸款利息開支	<u>429</u>	<u>798</u>

## 7. 除稅前溢利(虧損)

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)已扣除(計入)：		
董事及監事的酬金	584	679
員工薪金、津貼和獎金	788	1,319
退休金及其他福利計劃供款	<u>503</u>	<u>431</u>
	<u>1,875</u>	<u>2,429</u>
核數師酬金	600	500
折舊	1,334	1,716
其他應收款的已確認減值虧損	-	561
可供銷售投資的已確認減值虧損	3,200	3,000
出售物業、廠房及設備收益	-	(195)
投資物業公允價值變動淨額	(34,406)	2,000
出售一間聯營公司的收益	-	(400)
出售一間附屬公司的收益	<u>(1,510)</u>	<u>-</u>
投資物業的租金收入總額	20,682	3,279
減：年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	-	-
年內未產生租金收入的投資物業的直接經營開支	-	-
	<u>20,682</u>	<u>3,279</u>

## 8. 所得稅(開支)抵免

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中國企業所得稅	700	-
遞延稅項	<u>7,579</u>	<u>300</u>
	<u>8,279</u>	<u>300</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，本公司及中國附屬公司的稅率為25%。

年內所得稅(開支)抵免與綜合收益表所示除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)	<u>34,956</u>	<u>(15,728)</u>
按照適用稅率計算的所得稅	8,830	(3,752)
計稅時不可抵扣的開支的稅務影響	29	1,525
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	1,072	2,774
未確認可抵扣暫時差額的稅務影響	<u>(1,652)</u>	<u>-</u>
所得稅(開支)抵免	<u>8,279</u>	<u>300</u>

## 9. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃按本公司擁有人應佔年度溢利約人民幣25,833,000元(二零零九年：虧損人民幣14,974,000元)及本公司年內已發行加權平均普通股數目1,020,400,000股(二零零九年：1,020,400,000股)計算。

由於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。

## 10. 股息

於二零一零年董事會不派發或不建議派發任何的股息，自呈報期間結束時以來亦無建議派發任何股息(二零零九年：無)。

## 11. 應收賬款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收賬款	925	200
累計減值	<u>(638)</u>	<u>(200)</u>
	<u>287</u>	<u>-</u>

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)於呈報期間結束時的賬齡分析情況：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
0至30日	56	-
31至60日	97	-
61至90日	52	-
91至120日	37	-
1年以上	<u>45</u>	<u>-</u>
	<u>287</u>	<u>-</u>

應收賬款減值虧損的變動如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	200	200
收購一間附屬公司	<u>438</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>638</u>	<u>200</u>

有關應收賬款已確認的減值乃個別進行。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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團應收賬款結餘包括賬面總值約人民幣231,000元(二零零九年：無)的應收款項，該款項於呈報期間結束時已逾期，而本集團並未作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未出現減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
逾期1至90日	186	-
逾期365日以上	<u>45</u>	<u>-</u>
	<u>231</u>	<u>-</u>

已逾期但並未出現減值的應收賬款與多名在本集團內擁有良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗及該等客戶的財務狀況，本公司董事相信由於信貸質素未有重大改變及該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就此作出減值撥備。

本集團未逾期及未出現減值的應收賬款主要為向過往並無違約記錄的信譽良好客戶進行的銷售。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 12. 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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
2年以上	<u>5,742</u>	<u>5,735</u>

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 房產開發業務分析

於二零零八年十二月三十一日，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」)全部80%股權(詳見本公司於二零零九年八月十日發出的公告)。有關北京地業出售事項的決議案已於本公司二零一零年第一次股東特別大會上獲正式通過。出售北京地業已經完成，所有條件亦已獲達成(詳見本公司二零一零年二月十二日公告)。

於二零零九年一月五日，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(「深圳光電」)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)。關於該項收購的決議案已於本公司二零一零年度第一次股東特別大會上獲正式通過。收購該物業已經完成，所有條件亦已獲達成(詳見本公司二零一零年二月十二日公告)。該物業位於深圳市高薪技術開發區，區內潛在產戶眾多，目前物業出租使用率為100%。本年度，本公司已經收取租金收入約人民幣9,175,000元。

於二零零九年一月五日，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)。關於該項收購的決議案已於本公司二零一零年度第一次股東特別大會上獲正式通過。收購該物業已經完成，所有條件亦已獲達成(詳見本公司二零一零年二月十二日公告)。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，目前物業出租使用率為100%。本年度，本公司已經收取租金收入約人民幣8,228,000元。

上述三項交易的完成，使本公司資產權屬明晰，收購物業資產本年度給本公司帶來了收入約人民幣17,403,000元。

## 業務展鑒

2010年，中國政府採取了多項措施，實施房地產調控，而本公司收購的物業項目均為商業地產項目，收入和現金流保持穩定，因而本公司經營狀況未受影響。在今後的經營中，本公司將探討及尋求工業地產，土地一級開發整理等其他房地產業務的機會，努力為股東創造價值。

## 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。二零一零年秋季學期，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500名，在校學生人數約為1,450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。

## 財務回顧

### 集團經營收入

本年度營業額約為人民幣20,682,000元，較上年增加466.5%。增加的主要原因是本公司本年度新增加物業收入。

本年度，房產租賃業務營業額約為人民幣20,682,000元。

### 集團溢利

本公司擁有人應佔溢利約為人民幣25,833,000元。

### 集團總資產

於二零一零年十二月三十一日，本集團總資產較上年有所增加，由約人民幣586,402,000元增加到約人民幣595,027,000元，增加約人民幣8,625,000元或增幅約為1.5%。

### 集團流動資產狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團流動資產約為人民幣59,353,000元，較上年約人民幣256,208,000元減少約人民幣196,855,000元，下降約76.8%。

### 集團銀行貸款情況

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款(二零零九年：人民幣9,000,000元)。

## 僱員數量及其教育程度情況

截至二零一零年十二月三十一日止，本集團共有員工26名。

本年度，本集團共向全體員工支付薪金及津貼約人民幣1,875,000元(二零零九年：人民幣2,429,000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。

## 末期股息

本公司董事會決議不派發二零一零年度末期股息。

## 重大事項

### (1) 股票復牌

二零一零年三月三十一日，本公司發出復牌公告(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，本公司H股股份復牌。

## 股東周年大會和股東特別大會

### (1) 二零一零年度第一次股東特別大會

二零一零年二月十二日，本公司召開了二零一零年第一次股東特別大會，審議並追認批准了出售北京地業全部80%股權，收購深圳光電及北京市朝陽區建國路112號之一樓與二樓物業的議案(詳見本公司二零一零年二月十二日公告)。

### (2) 二零零九年度股東周年大會

二零一零年六月二十五日，本公司召開了二零零九年度股東周年大會，審議批准了公司二零零九年度董事會報告書、合併財務報表、核數師報告、利潤分配股息派發及包怡強先生出任非執行董事議案(詳見本公司二零一零年六月二十五日公告)。

## 重大訴訟事項

本年度本集團並無新增訴訟事項，唯最終解決了前期遺留的瀋陽公用集團有限公司(「公用公司」)對本公司的擔保追償。

由於去年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二零一零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，本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。

於二零一零年十二月三十一日，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。

根據聯交所證券上市規則（「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，二零一一年三月二十二日

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： 藺東輝先生及包怡強先生

獨立非執行董事： 蔡連軍先生、王啟達先生  
及陳銘燊先生