



瀋陽公用發展
股份有限公司

股份代號：747

年度報告 2010

目錄

| | |
|----|----------|
| 2 | 公司簡介 |
| 4 | 財務摘要 |
| 6 | 董事長報告書 |
| 7 | 管理層介紹 |
| 9 | 管理層討論與分析 |
| 15 | 董事會報告書 |
| 24 | 企業管治報告 |
| 27 | 獨立核數師報告 |
| 29 | 綜合收益表 |
| 30 | 綜合全面收益表 |
| 31 | 綜合財務狀況表 |
| 33 | 綜合權益變動表 |
| 34 | 綜合現金流量表 |
| 36 | 綜合財務報表附註 |

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(「瀋陽公用發展」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。

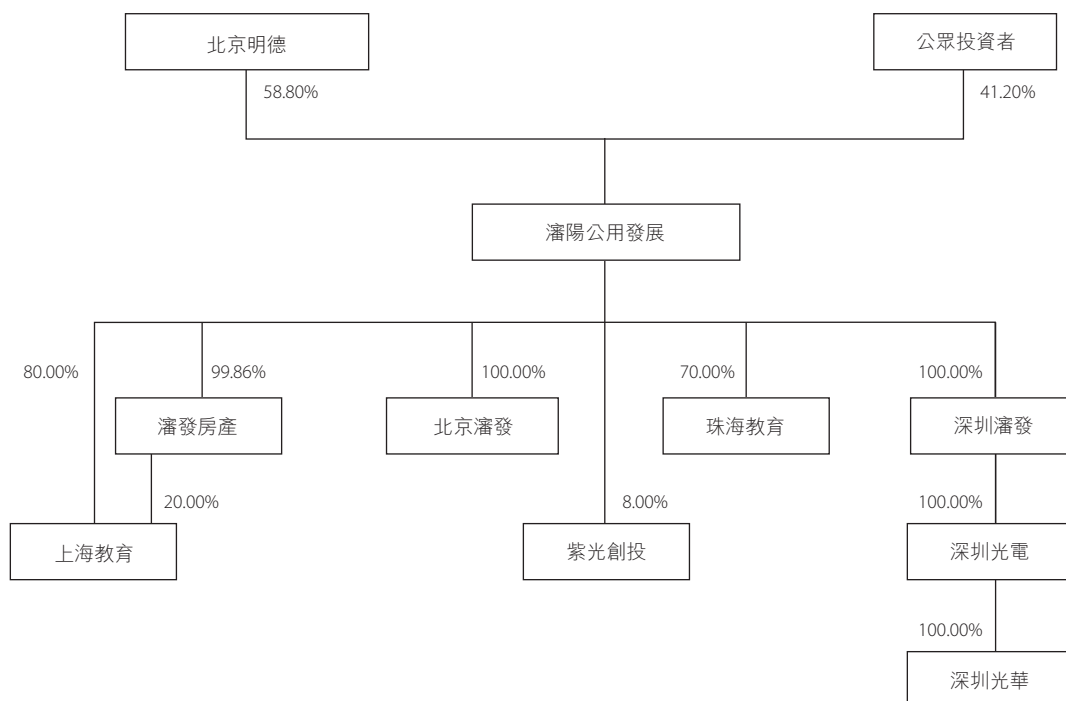
於一九九九年十二月，本公司通過配售及公開發售方式向國際投資者發行每股面值人民幣1.00元之H股共420,400,000股，發售價為每股港幣1.70元。於一九九九年十二月十六日，本公司H股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。目前本公司註冊資本為人民幣1,020,400,000元。

於二零零九年三月，公用公司所持有的本公司600,000,000股內資股轉由北京明德廣業投資諮詢有限公司(「北京明德」)持有。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)為房產開發商及教育投資商。本集團主要從事房產開發、銷售及租賃等業務。

2. 公司架構

本集團於二零一零年十二月三十一日的公司架構如下：



北京明德： 北京明德廣業投資諮詢有限公司，為持有本公司58.80%股權的控股股東；

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

- 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；
- 紫光創投：** 紫光創新投資有限公司，為本公司直接持有其8.00%股權的參股公司；
- 北京瀋發：** 北京瀋發物業管理有限公司，本公司直接持有其100.00%股權；
- 深圳瀋發：** 深圳青島瀋發光電有限公司，本公司直接持有100.00%股權；
- 深圳光電：** 深圳青島光電有限公司，由深圳瀋發持有100.00%股權；
- 深圳光華：** 深圳市青島光華科技有限公司，由深圳光電持有其100.00%股權。

財務摘要

1. 財務摘要

- 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。

2. 綜合收益表摘要

本集團過往五年財務摘要如下：

| | 二零一零年 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 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|---------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 營業額 | 20,682 | 3,651 | 39,617 | 7,116 | 16,465 |
| 營業額銷售稅 | (1,037) | (198) | (2,179) | (436) | (1,126) |
| 營業成本 | (1,775) | (149) | (40,237) | (3,889) | (7,328) |
| 其他收入 | 199 | 805 | 16,329 | 576 | 3,108 |
| 出售附屬公司收益 | 1,510 | - | 204,123 | - | - |
| 投資物業公允價值變動淨額 | 34,406 | (2,000) | (483) | (6,496) | 17,086 |
| 可供銷售投資的已確認減值虧損 | (3,200) | (3,000) | - | - | - |
| 持作出售物業的已確認減值虧損 | - | - | (216,438) | - | - |
| 轉讓購買土地的預付款和 出售其他流動資產溢利 | - | - | - | - | 19,575 |
| 行政及其他經營開支 | (15,400) | (14,039) | (32,191) | (24,184) | (29,279) |
| 財務成本 | (429) | (798) | (17,876) | (23,577) | (34,149) |
| 除稅前(虧損)溢利 | 34,956 | (15,728) | (49,335) | (50,890) | (15,648) |
| 所得稅抵免(開支) | (8,279) | 300 | (73) | 492 | (13,518) |
| 終止經營業務之年度溢利(虧損) | - | - | - | 114,418 | (9,293) |
| 年內(虧損)溢利 | 26,677 | (15,428) | (49,408) | 64,020 | (38,459) |
| 非控股權益 | 844 | (454) | (855) | (2,199) | 7,402 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)溢利 | 25,833 | (14,974) | (48,553) | 66,219 | (45,861) |
| 每股(虧損)盈利(分) | 2.53 | (1.47) | (4.76) | 6.49 | (4.49) |

財務摘要

3. 綜合財務狀況表摘要

| | 於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 | 於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 | 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 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物業、廠房及設備、投資物業及 土地使用權預付租賃款 | 521,874 | 313,194 | 305,256 | 516,979 | 729,068 |
| 商譽 | - | - | - | - | - |
| 可供出售的財務資產 | 13,800 | 17,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 |
| 其他長期應收款 | - | - | 32,745 | - | - |
| 非流動資產總值 | 535,674 | 330,194 | 358,001 | 536,979 | 749,068 |
| 流動資產 | 59,353 | 256,208 | 294,802 | 581,591 | 752,813 |
| 流動負債 | (58,631) | (99,333) | (67,008) | (564,201) | (926,989) |
| 流動資產(負債)淨額 | 722 | 156,875 | 227,794 | 17,390 | (174,176) |
| | 536,396 | 487,069 | 585,795 | 554,369 | 574,892 |
| 資本來源： | | | | | |
| 股本 | 1,020,400 | 1,020,400 | 1,020,400 | 1,020,400 | 1,020,400 |
| 儲備 | (560,769) | (590,297) | (575,323) | (526,419) | (592,638) |
| 非控股權益 | 40,429 | 39,574 | 40,028 | 42,769 | 84,541 |
| | 500,060 | 469,677 | 485,105 | 536,750 | 512,303 |
| 非流動負債 | 33,105 | 17,392 | 100,690 | 17,619 | 62,589 |
| | 536,396 | 487,069 | 585,795 | 554,369 | 574,892 |

董事長報告書

各位股東：

作為瀋陽公用發展股份有限公司董事長，本人非常高興能夠在此向各位做二零一零年度董事會工作報告。

對本公司而言，二零一零年是意義重大的一年。本年度，本公司持續數年的複牌努力終於有所成就—本公司H股股份於二零一零年四月一日成功複牌。股份複牌成功極大的保障了H股股東的利益，對此本人深感欣慰。

隨著複牌工作的完成，本公司的資產和經營狀況也有了根本的改善。本公司剝離了權屬不清晰的北京地業股權資產，新收購的深圳高新技術開發區物業和北京建國路物業給本公司帶來了穩定的收入和現金流，本公司經營進入了穩健發展的新階段。

二零一零年，本公司經營業績錄得盈利人民幣25,833,000元，銀行貸款餘額已經全部清償，核數師對本公司二零一零年財務報表出具了標準無保留意見，本公司的財務狀況有了很大的改善。

自股份複牌以來，本公司聘請的合規顧問、財務顧問審閱了本公司的財務報表和公告，並提出了寶貴意見；董事會內部的獨立非執行董事和審核委員會委員也審閱本公司的財務報表，並時刻關注本公司的日常經營狀況；內部監控措施和公司管治結構的改善將是本公司穩健經營的重要保障。

就本公司經營的外部環境而言，隨著中國大陸和世界主要經濟體逐步擺脫金融危機的影響，二零零九年後中國大陸房地產市場「價量齊升」，在部分主要城市出現了房價大幅上升的情況。為此，中國中央政府在二零一零年推出了若干房地產調控措施，使用限貸、限購來抑制部分城市存在的房地產行業泡沫；同時，由於物價指數的持續走高，中國中央銀行也多次採取加息和提高存款準備金等措施來收緊銀根緊縮貨幣。由於目前本公司的主要資產為商業地產及用於科技研發及教育的物業資產，且位於當地的優勢區位，租賃需求穩定強勁，因此，本公司在二零一零年的經營狀況並未受到調控措施的影響，收入和現金流保持穩定。

在二零一一年，本公司管理層將努力避免國家調控措施對房地產業務的影響，積極尋求工業地產，土地一級開發整理等多種房地產業務形式，審慎的使用本公司現有的財務資源，努力為股東創造更多價值。

瀋陽公用發展股份有限公司
董事長
安慕宗

中國·瀋陽，二零一一年三月二十二日

管理層介紹

執行董事：

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，曾任本公司副總裁，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。二零零九年二月十二日，本公司四屆一次董事會會議選舉安先生為本公司董事長，本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

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於北京大學經濟學專業，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、併購實務方面有豐富經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事。二零零九年二月十二日，本公司四屆一次董事會會議聘任王先生為非執行董事與本公司總裁，二零零九年六月二十三日由非執行董事調任執行董事。本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

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。二零零九年二月十二日，本公司四屆一次董事會會議聘任王再興先生為本公司財務總監，本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

周家和先生，生於一九六七年。周先生在加利福尼亞大學伯克利分校得到應用數學和經濟學的文學學士學位，在美國康奈爾大學獲得經濟學的文學碩士學位。周先生是高信融資服務有限公司的董事。周先生自二零零二年三月加入高信集團控股有限公司(股份代碼：0007)後負責集團投資銀行業務之運作。周先生於二零零九年二月十二日起為本公司執行董事，本屆任期至二零一二年二月十一日結束。

非執行董事：

鄧岩彬先生，生於一九七零年八月，會計師。鄧先生於一九九六年三月畢業於中國人民大學會計學專業，獲頒經濟學學士學位。鄧先生於財務管理、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，並於二零一零年五月十日辭去非執行董事職務。

藺東輝先生，生於一九六七年十二月，經濟師。藺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。自一九九九年，曾任本公司董事會辦公室主任、本公司總裁辦公室主任與監事職務。藺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。本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

包怡強先生，生於一九七零年五月，包先生於一九九二年七月畢業於安徽財貿學院審計專業。包先生擁有中華人民共和國註冊會計師資格，曾任中磊會計師事務所審計項目經理，現為北京明德之副經理。包先生於財務管理及審計業務方面有豐富經驗，包先生於二零一零年六月二十五日起為本公司非執行董事，副董事長，任期至二零一二年二月十一日結束。

管理層介紹

獨立非執行董事：

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獨立非執行董事，本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

王啟達先生，生於一九五二年。王先生擁有香港大學的法學學士(榮譽)學位，在美國愛荷華大學獲得商業管理學士學位，在蘇格蘭Strathclyde大學獲得商業管理碩士學位，在澳洲麥考瑞大學獲得應用金融學碩士學位，在香港理工大學獲得公司金融碩士學位及在美國Armstrong大學獲得榮譽法學博士學位。王先生是香港特許會計師公會會員。王先生於二零零九年二月十二日起為本公司獨立非執行董事與審核委員會主席，本屆任期至二零一二年二月十一日結束。

陳銘樂先生，生於一九七三年。陳先生在澳洲新南威爾士大學獲得會計和電腦資訊系統的商學學士學位。他是香港會計師公會的會計師和澳洲會計師，現時為Go-To-Asia投資有限公司的聯席董事及德泰中華投資有限公司(股份代碼：2324)的獨立非執行董事。陳先生於二零零九年二月十二日起為本公司獨立非執行董事，本屆任期至二零一二年二月十一日結束。

監事：

王興業先生，生於一九七七年六月。王先生畢業於北京大學政府管理學院，獲頒法學學士學位。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豐富的經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司監事，本屆監事任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

陸明先生，生於一九七三年四月。陸先生於一九九六年畢業於瀋陽工業學院電子測量技術專業，獲頒學士學位。陸先生曾於一九九六年九月至一九九七年五月在瀋陽市建設投資公司任職。陸先生於二零零九年二月十二日起為本公司監事，本屆任期至二零一二年二月十一日結束。

管理層討論與分析

1. 業績摘要

(1) 收益表摘要 合併利潤情況

| | 二零一零年 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 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 營業額 | 20,682 | 3,651 | 39,617 | 7,116 | 16,465 |
| 持續經營業務年內 (虧損)溢利 | 26,677 | (15,428) | (49,408) | (50,398) | (29,166) |
| 已終止業務年內溢利 (虧損) | - | - | - | 114,418 | (9,293) |
| 年內(虧損)溢利 | 26,677 | (15,428) | (49,408) | 64,020 | (38,459) |
| 非控股權益 | 844 | (454) | (855) | (2,199) | 7,402 |
| 本公司擁有人應佔 (虧損)溢利 | 25,833 | (14,974) | (48,553) | 66,219 | (45,861) |
| 每股(虧損)盈利(分) | 2.53 | (1.47) | (4.76) | 6.49 | (4.49) |

(2) 分部業績結構分析

| | 二零一零年 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 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零六年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 除稅前(虧損)溢利 | 34,956 | (15,728) | (49,335) | (50,890) | (15,648) |
| 其中： | | | | | |
| 房產開發 | 3,713 | (921) | (11,544) | (5,113) | (17,178) |
| 教育投資 | 1,573 | 968 | 2,552 | (8,169) | (9,264) |
| 未分配企業收入及開支 | 29,670 | (15,775) | (40,343) | (37,608) | 10,794 |

(3) 分部營業額結構分析

| | 二零一零年 人民幣千元 | 佔營業 總額% | 二零零九年 人民幣千元 | 佔營業 總額% | 二零零八年 人民幣千元 | 佔營業 總額% | 二零零七年 人民幣千元 | 佔營業 總額% | 二零零六年 人民幣千元 | 佔營業 總額% |
|--------|----------------|--------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
| 營業總額 | 20,682 | 100 | 3,651 | 100 | 39,617 | 100 | 7,116 | 100 | 16,465 | 100 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 持續經營業務 | | | | | | | | | | |
| 房產開發 | 17,682 | 85.49 | 651 | 17.83 | 36,617 | 92.43 | 3,905 | 54.88 | 9,521 | 57.83 |
| 教育投資 | 3,000 | 14.51 | 3,000 | 82.17 | 3,000 | 7.57 | 3,211 | 45.12 | 6,370 | 38.69 |
| 未分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | 574 | 3.48 |

管理層討論與分析

年內溢利

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團溢利約為人民幣26,677,000元。溢利主要由新增加物業收入所致。

2. 房產開發業務分析

經營業績摘要

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 (重列) |
|-------|----------------|------------------------|
| 營業額 | 17,682 | 651 |
| 除稅前虧損 | 3,713 | (921) |

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(詳見本公司二零一零年二月十二日公告)。收購該物業已經完成，所有條件亦已獲達成。該物業位於深圳市高新技術開發區，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。

管理層討論與分析

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(詳見本公司二零一零年二月十二日公告)。收購該物業已經完成，所有條件亦已獲達成。由於該項物業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

二零一零年，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或用於科技研發及教育的物業資產，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。

3. 教育投資業務分析

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。

管理層討論與分析

4. 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 | 於二零一零年 十二月三十一日 | 於二零零九年 十二月三十一日 |
|---------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 資產負債率 | 負債總額／資產總額×100% | 15.96% | 19.91% |
| 流動比率 | 流動資產／流動負債 | 1.01 | 2.58 |
| 速動比率 | (流動資產－存貨－待出售物業)／ 流動負債 | 1.01 | 0.63 |
| 淨資產收益率 | 淨溢利(虧損)／淨資產×100% | 5.33% | (3.28%) |
| 銷售收入利潤率 | 淨溢利(虧損)／營業額×100% | 128.99% | (422.57%) |
| 股東債權比率 | 負債總額／總權益×100% | 18.99% | 24.85% |

(2) 集團資產總體狀況：

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。本集團總資產由約人民幣586,402,000元增加到約人民幣595,027,000元，增加約人民幣8,625,000元或約1.47%。

| | 於十二月三十一日 | | |
|-----------|----------------|----------------|---------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 變動金額 人民幣千元 |
| 總資產，其中： | | | |
| 物業、廠房及設備 | 5,528 | 5,674 | (146) |
| 投資物業 | 516,346 | 307,520 | 208,826 |
| 可供出售的財務資產 | 13,800 | 17,000 | (3,200) |
| 流動資產總值 | 59,353 | 256,208 | (196,855) |
| | 595,027 | 586,402 | 8,625 |

管理層討論與分析

(3) 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，減少約76.83%。

| | 於十二月三十一日 | | |
|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 變動金額 人民幣千元 |
| 流動資產，其中： | | | |
| 供銷售物業 | - | 193,941 | (193,941) |
| 應收賬款 | 287 | - | 287 |
| 其他應收款 | 39,754 | 36,731 | 3,023 |
| 預付款項 | - | 2,000 | (2,000) |
| 銀行結餘及現金 | 19,312 | 23,536 | (4,224) |
| | 59,353 | 256,208 | (196,855) |

(4) 集團銀行貸款情況

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 無抵押銀行貸款 | - | 9,000 |
| 賬面值須於下列期間償還： | | |
| 應要求或一年內 | - | 9,000 |

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣9,000,000元由北京北大青鳥有限責任公司(「北大青鳥」，濰坊北大青鳥華光科技股份有限公司(「青鳥華光」，公用公司的前控股公司)的前股東)提供擔保。該銀行貸款按中國人民銀行基本利率的浮動利率另加10%計息，須於呈報期間結束後一年內償還但包含應要求償還條款。有關年利率介乎5.3%至6.4%之間。

管理層討論與分析

(5) 本公司擁有人應佔股權

| | 於十二月三十一日 | | |
|---------|------------------|----------------|---------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 變動金額 人民幣千元 |
| 股本 | 1,020,400 | 1,020,400 | - |
| 股本溢價 | 323,258 | 323,258 | - |
| 法定盈餘公積金 | 103,481 | 103,231 | 250 |
| 累計虧損 | 987,508 | 1,016,786 | (29,278) |

5. 僱員數量及其教育程度情況

於二零一零年十二月三十一日，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)，離職補償約人民幣361,000元(二零零九年：人民幣24,000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。

董事會報告書

董事會謹向各位股東欣然提呈本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

1. 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為房產開發、銷售及租賃。

本年度按業務分部的本集團業績表現分析載於綜合財務報表附註8。

2. 附屬公司及合資公司

瀋發房產，註冊資本為人民幣250,000,000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20甲1-4號之有限責任公司，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。

珠海教育，註冊資本為人民幣20,000,000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100,000,000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。

北京瀋發，註冊資本為人民幣500,000元，於二零零九年十二月註冊於中國北京市海澱區中關村東路18號之有限責任公司。主要業務在中國，本公司擁有其100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

深圳瀋發，註冊資本為人民幣500,000元，於二零零九年十二月註冊於中國深圳市高新技術開發區科苑路北大青鳥樓502室之有限責任公司，主要業務在中國。本公司擁有其100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

深圳光電，註冊資本為人民幣10,650,000元，於一九九二年十一月九日註冊於中國深圳市南山區高新技術產業園南區北大青鳥樓七樓，主要業務在中國。本公司間接擁有其100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

深圳光華，註冊資本為人民幣500,000元，於二零零九年十二月二十日註冊於中國深圳市南山區高新技術開發區南區科苑路北大青鳥樓502A室之有限責任公司，主要業務在中國。本公司間接擁有其100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

3. 其他投資

本集團於二零零零年五月投資參股紫光創新投資有限公司，其註冊資本為人民幣250,000,000元，本集團投資人民幣20,000,000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。

董事會報告書

4. 業績、財務狀況及業績分析

本集團本年度的經營業績載於第29頁至第30頁的綜合收益表及綜合全面收益表。

本集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況載於第31頁至第32頁的綜合財務狀況表。

本集團本年度的現金流量狀況載於第34頁至第35頁的綜合現金流量表。

本集團本年度的業績分析情況載於第9頁至第14頁的管理層討論與分析部分。

5. 中期股息

本公司董事會決議不派發二零一零年度中期股息。

6. 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。此項決議尚需本公司二零一零年度股東周年大會批准。

7. 儲備

本集團本年度內的儲備金額及變動詳情載於第33頁的綜合權益變動表。

8. 捐款

本集團於本年度向中國青少年發展基金會做出捐款人民幣3,000,000元。

9. 物業、廠房及設備

本集團本年度內的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註18內。

10. 股本

於二零一零年十二月三十一日，本公司之法定、已發行及繳足股本如下：

| 股份類別 | 股本數目 | 百分比 |
|---------------|---------------|--------|
| 每股面值人民幣1元的內資股 | 600,000,000 | 58.80% |
| 每股面值人民幣1元的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。

董事會報告書

11. 稅項

本集團之稅項詳情載於綜合財務報表附註14內。

- (1) 本年度，本集團按15%至25%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。

12. 職工住房

根據中國政府《住房公積金管理條例》及瀋陽市政府於二零零零年十二月二十八日發佈之文件(沈房委會發[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%。

13. 醫療保險

根據中國國務院《關於建立城鎮職工基本保險制度的決定》及瀋陽市政府於二零零一年七月三十日發佈之文件(沈政發[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%。

14. 可供分配之儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司並無可供分配之儲備。

15. 五年財務摘要

本集團本年度和過往四年之業績及資產負債摘要載於第4頁至第5頁。

16. 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總銷售額的72.80%，其中最大的客戶的銷售額人民幣4,124,000元約佔本集團全年總銷售額的19.90%。本年度銷售額主要由房屋租賃和物業管理組成，故沒有針對經營業務的採購。

概無董事，彼等之聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司5.00%或以上股本權益之股東)於上述五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

董事會報告書

17. 董事及監事

截至二零一零年十二月三十一日，本公司第四屆在任之董事及監事如下：

董事： 安慕宗先生、王再興先生、周家和先生、王暉先生、包怡強先生、藺東輝先生、蔡連軍先生、王啟達先生、陳銘樂先生。其中，蔡連軍先生、王啟達先生、陳銘樂先生為獨立非執行董事。

監事： 王興業先生、陸明先生。

18. 董事及監事的服務合約

本公司已於二零零九年二月十二日與第四屆董事會、監事會之董事、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，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於二零一二年二月十一日期滿。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。

19. 董事、監事及高級管理人員持股情況

截至二零一零年十二月三十一日，本公司董事、監事或最高行政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條本公司須保存的登記冊中的記錄；或(2)根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須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分部)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。

20. 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，讓董事、監事及行政總裁或彼等之配偶或18歲以下子女能籍收購本公司或相聯法團股份、證券或股權而獲得利益。

21. 董事酬金及五名最高薪人士

本公司董事酬金及本集團五名最高薪人士詳情載於綜合財務報表附註12。

董事會報告書

22. 董事及監事的業務合約權益

於本年度或財政期間結束時，本公司、其附屬公司或控股公司概無簽訂任何涉及本集團業務，而本公司之董事或監事直接或間接在其中擁有重大權益的重要合約。

23. 股本變動及主要股東持股情況

截止二零一零年十二月三十一日，除本公司董事、監事及最高行政人員以外，以下公司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條須於本公司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 | 北京明裕德商貿有限公司(附註1) | 600,000,000股內資股(非上市股份) | 58.80% |
| 2 | 李鵬(附註2) | 600,000,000股內資股 | 58.80% |
| 3 | 申雲燮(附註3) | 600,000,000股內資股 | 58.80% |
| 4 | 香港中央結算(代理人)有限公司(附註4) | 417,433,200股H股(上市股份) | 41.03% |

附註：

- 北京明裕德商貿有限公司(「明裕德」)是一間在中國成立的有限責任公司，持有北京明德90%權益。根據證券及期貨條例第316條，明裕德亦被當作在北京明德持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 李鵬是在中國法人，於北京明德和明裕德分別持有10%與60%權益。根據證券及期貨條例第316條，李鵬亦被當作在北京明德持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 申雲燮是在中國法人，於明裕德持有40%權益，而明裕德於北京明德持有90%股權。根據證券及期貨條例第316條，申雲燮亦被當作在北京明德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，截至二零一一年三月十五日，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本公司已發行H股股份總數的5.00%或以上：
 - 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有53,110,400股H股，佔本公司已發行H股12.63%；
 - 中國銀行(香港)有限公司代理持有31,994,000股H股，佔本公司已發行H股7.61%。

除上述披露外，本公司於本年度並未接獲有任何須按證券及期貨條例第336條須於備存的登記冊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。

董事會報告書

24. 重要合約

本年度，本公司概無新增之重要合約。

25. 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。

26. 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。

27. 重大事項

(1) H股股份復牌

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。

(2) 出售北京地業80%股權

有關出售北京地業80%股權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，所有條件已獲達成。出售北京地業事項已於二零一零年三月完成。至此，北京地業不再是本公司附屬公司。

(3) 收購深圳光電

有關收購深圳光電事項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，所有條件已獲達成。收購深圳光電事項已於二零一零年三月完成。至此，深圳光電已成為本公司之附屬公司。

28. 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度第一次股東特別大會，審議並追認批准了本集團出售北京地業80%股權，收購北京市朝陽區建國路112號之一樓與二樓物業及深圳光電100%股權的決議案(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，審議批准了本公司二零零九年度董事會報告書、綜合財務報表、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的決議案(詳見本公司二零一零年六月二十五日公告)。

董事會報告書

29. 銀行貸款情況

集團銀行貸款情況

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 無抵押銀行貸款 | - | 9,000 |
| 賬面值須於下列期間償還： 應要求或一年內 | - | 9,000 |

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣9,000,000元由北京北大青鳥有限責任公司(「北大青鳥」，濰坊北大青鳥華光科技股份有限公司(「青鳥華光」，公用公司的前控股公司)的前股東)提供擔保。該銀行貸款按中國人民銀行基本利率的浮動利率另加10%計息，須於呈報期間結束後一年內償還但包含應要求償還條款。有關年利率介乎5.3%至6.4%之間。

30. 委託存款

本年度，本集團概無任何委託存款。

31. 退休福利計劃

有關退休金計劃及退休福利計劃供款額的詳情列於綜合財務報表附註13內。

32. 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。

33. 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。

34. 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、陳銘樂先生、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舉行兩次會議。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，及財務申報事宜。

董事會報告書

35. 企業管治常規守則

董事會認為本公司已採用及努力遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》之守則條文。

36. 重大訴訟事項

本年度，本集團並無新增訴訟事項，惟推進解決了前期遺留的公用公司對本公司的擔保追償。

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。

37. 核數師

二零一零年六月二十五日，本公司二零零九年度股東周年大會批准續聘盧鄺會計師事務所有限公司為本集團的核數師的決議案(詳見本公司於二零一零年六月二十五日發出的公告)。

38. 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。

39. 獨立非執行董事

截至二零一零年十二月三十一日，本公司二零零七年度股東周年大會批准王啟達先生、陳銘樂先生、蔡連軍先生為本公司第四屆董事會獨立非執行董事(詳見本公司於二零零九年二月十二日發出的公告)。

董事會報告書

40. 公眾人士持股百分比

截至二零一一年三月二十二日(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), 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
董事長
安慕宗

中國·瀋陽, 二零一一年三月二十二日

企業管治報告

本年度，本公司努力遵守中國公司法、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

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。

本公司的董事(包括非執行董事)均有指定任期。根據本公司章程規定，董事由股東大會選舉產生，任期三年，任期屆滿可連選連任。本公司所有董事均須經股東批准方可就任。

本公司並未設立提名委員會，董事會空缺的委任或增選由董事會集體負責。

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。

作為董事長，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。為確保董事會能有效的運作，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。

企業管治報告

董事會會議出席記錄

| 董事 | 職務 | 出席會議次數／會議總數 |
|-----|---------|-------------|
| 安慕宗 | 執行董事 | 3/3 |
| 王再興 | 執行董事 | 3/3 |
| 周家和 | 執行董事 | 3/3 |
| 王暉 | 執行董事 | 3/3 |
| 鄧岩彬 | 非執行董事 | 1/1 |
| 包怡強 | 非執行董事 | 2/2 |
| 藺東輝 | 非執行董事 | 2/3 |
| 蔡連軍 | 獨立非執行董事 | 2/3 |
| 王啟達 | 獨立非執行董事 | 2/3 |
| 陳銘樂 | 獨立非執行董事 | 3/3 |

於董事會議內，各董事討論及制定本集團的業務政策及策略、企業管治機制、財務及內部監控系統，並審閱中期及年度業績及其他相關重大事宜。所有董事均被邀請親自出席董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，亦可以通過電子媒體參與會議。

根據公司章程，董事會會議的通知最遲於會議召開前十天送達各董事，以便全體董事提出有意討論的事項列入議程內。每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並做出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將會於會後在切實可行的情況下，盡快分發給全體董事以供表達修改的意見。

若涉及任何有利益衝突的事項，有關聯的董事會被要求回避，而有關事項會交由沒有利益衝突的獨立非執行董事表決及決議。董事會下轄的審核委員會亦採用此原則及程序來安排會議。

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查詢，彼等任何一人有沒有全面地遵守或已違反守則的規定。各董事及監事均已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度內已全面地遵守標準守則。

監事會

本公司監事會現有兩名成員，即王興業先生及陸明先生。各監事均有效地履行彼等對本公司業務監察的責任。

審核委員會及其問責性

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、陳銘樂先生、蔡連軍先生。

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集團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舉行兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一零年十二月三十一日止全年業績，並與管理層及本公司核數師討論本集團採納之會計政策與慣例，及財務申報事宜。

企業管治報告

以下為各委員出席會議的記錄：

| | 出席會議次數／會議總數 |
|-----|-------------|
| 王啟達 | 2/2 |
| 陳銘樂 | 2/2 |
| 蔡連軍 | 2/2 |

核數師酬金

盧鄺會計師事務所有限公司為本集團之核數師。本集團核數師提供之服務之酬金分析如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 審核服務 | | |
| — 截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度審核 | 600 | 500 |
| — 其他 | - | 1,247 |
| | 600 | 1,747 |

內部監控

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。

董事會相信目前之內部監控體系已經基本建立，並在實施過程中已見成效。

投資者及股東關係

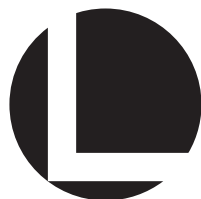
本公司十分重視與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司以刊發中期報告、年報、公告的形式及透過公司網站向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理人員跟進。

本公司設立熱線電話8624-24351041，及傳真8624-24333228，以回覆股東、投資者就各項事宜所提出的書面及電話查詢，還設立了公司網站便於股東獲取相關信息。

股東周年大會是董事與股東的重要溝通渠道。本公司董事長親自主持股東周年大會以確保股東的意見能夠直達董事會。在股東周年大會上，董事會及審核委員會主席亦會出席股東所提出的問題。而主席會就股東周年大會考慮的每項事項，提出個別的決議案。

本公司會定期檢討股東周年大會的議事程序以保障股東權利。股東周年大會的通知函會在會議舉行前不少於45天派送至全體股東。通知函列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序及其他相關資料。

獨立核數師報告



盧鄺會計師事務所有限公司
LO AND KWONG C.P.A. COMPANY LIMITED

AUDIT • TAX • BUSINESS ADVISORY

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」)已審核瀋陽公用發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)刊於第29頁至76頁的綜合財務報表，包括於二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、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資料。

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綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實兼公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以使綜合財務報表並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對此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。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。

審核工作涉及進程序以獲取有關綜合財務報表金額及披露事項的證據。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括就綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)進行風險評估。於進行風險評估時，核數師考慮與實體編製綜合財務報表以作出真實兼公平的反映相關的內部監控，以因應情況設計適當審核程序，而目的並非對實體的內部監控的有效性發表意見。審核工作亦包括評估所使用的會計政策的恰當性及董事作出的會計估算的合理性，以及評估綜合財務報表的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度貴集團的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例披露規定妥為編製。

盧鄺會計師事務所有限公司

執業會計師

陳智機

執業證書編號：P04255

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心2樓
216-218室

二零一一年三月二十二日

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 | 7 | 20,682 | 3,651 |
| 營業額銷售稅 | | (1,037) | (198) |
| 營業成本 | | (1,775) | (149) |
| 其他收入 | 9 | 199 | 805 |
| 出售一間附屬公司的收益 | 35 | 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 | 10 | (429) | (798) |
| 除稅前溢利(虧損) | 11 | 34,956 | (15,728) |
| 所得稅(開支)抵免 | 14 | (8,279) | 300 |
| 年內溢利(虧損) | | 26,677 | (15,428) |
| 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) |
| | | 26,677 | (15,428) |
| 每股盈利(虧損) | 15 | | |
| — 基本(分) | | 2.53 | (1.47) |
| — 攤薄(分) | | 不適用 | 不適用 |
| 股息 | 16 | - | - |

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 | - | - |
| 年內全面收入(開支)總額 | 26,677 | (15,428) |
| 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 | 844 | (454) |
| | 26,677 | (15,428) |

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-----------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 商譽 | 17 | - | - |
| 物業、廠房及設備 | 18 | 5,528 | 5,674 |
| 投資物業 | 19 | 516,346 | 307,520 |
| 可供銷售投資 | 20 | 13,800 | 17,000 |
| 於聯營公司投資 | 21 | - | - |
| | | 535,674 | 330,194 |
| 流動資產 | | | |
| 供銷售物業 | 22 | - | 193,941 |
| 應收賬款 | 23 | 287 | - |
| 應收一名前顧客款項 | 24 | - | - |
| 其他應收款 | 25 | 39,754 | 36,731 |
| 預付費用 | 25 | - | 2,000 |
| 銀行結餘及現金 | 26 | 19,312 | 23,536 |
| | | 59,353 | 256,208 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 27 | 5,742 | 5,735 |
| 其他應付款及應計費用 | | 40,097 | 40,521 |
| 預收款項 | 28 | 10,715 | 13,708 |
| 撥備 | 29 | 1,041 | 1,041 |
| 銀行貸款 | 30 | - | 9,000 |
| 應付一名前股東款項 | 31 | - | 29,328 |
| 應交稅項 | | 1,036 | - |
| | | 58,631 | 99,333 |
| 流動資產淨值 | | 722 | 156,875 |
| 總資產減流動負債 | | 536,396 | 487,069 |

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|--------------|----|------------------|----------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 32 | 1,020,400 | 1,020,400 |
| 儲備 | | (560,769) | (590,297) |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 459,631 | 430,103 |
| 非控股權益 | | 40,429 | 39,574 |
| 總權益 | | 500,060 | 469,677 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項 | 33 | 33,105 | 17,392 |
| 其他非流動負債 | 34 | 3,231 | - |
| | | 36,336 | 17,392 |
| | | 536,396 | 487,069 |

第28頁至76頁所列的綜合財務報表，經董事會於二零一一年三月二十二日核准及授權發出，並由下列董事代表簽署：

安慕宗
董事

王再興
董事

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 | | | | | | |
|-----------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|----------------|
| | 股本 | 股本溢價 | 法定盈餘 | | 總計 | 非控股權益 | 總權益 |
| | | | 公積金 | 累計虧損 | | | |
| 人民幣千元 (附註32) | 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 | 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(附註36) | - | - | - | 3,695 | 3,695 | - | 3,695 |
| 出售一間附屬公司(附註35) | - | - | - | - | - | 11 | 11 |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 1,020,400 | 323,258 | 103,481 | (987,508) | 459,631 | 40,429 | 500,060 |

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註冊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，直到結餘達到彼等各自已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。

綜合現金流量表

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 |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| 經營業務 | | |
| 除稅前溢利(虧損) | 34,956 | (15,728) |
| 調整： | | |
| 利息收入 | (153) | (27) |
| 出售一間聯營公司的收益 | - | (400) |
| 出售一間附屬公司的收益 | (1,510) | - |
| 出售物業、廠房及設備收益 | - | (195) |
| 折舊 | 1,334 | 1,716 |
| 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 |
| 財務成本 | 429 | 798 |
| 營運資金變動前的經營現金流量 | 3,850 | (8,275) |
| 預付費用減少(增加) | 2,000 | (428) |
| 其他應收款減少(增加) | 5,401 | (3,855) |
| 應付賬款減少 | (502) | (140) |
| 其他應付款及應計費用增加(減少) | 9,983 | (75,810) |
| 非流動負債增加 | 3,231 | - |
| 預收款項(減少)增加 | (2,994) | 1,349 |
| 應付一名前股東款項(減少)增加 | (29,328) | 29,328 |
| 支付經營業務的現金 | (8,359) | (57,831) |
| 繳付所得稅款 | (199) | - |
| 支付經營業務的現金淨額 | (8,558) | (57,831) |
| 投資活動 | | |
| 已收利息 | 153 | 27 |
| 出售一間附屬公司的現金流入淨額 | 84,407 | - |
| 購買投資物業 | (2,791) | - |
| 購買物業、廠房及設備 | (353) | (50) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | - | 385 |
| 其他應收款減少 | - | 80,000 |
| 收購一間附屬公司的現金流出淨額 | (67,653) | - |
| 來自投資活動的現金淨額 | 13,763 | 80,362 |

綜合現金流量表

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 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 融資活動 | | |
| 新增銀行貸款 | - | 9,000 |
| 償還銀行貸款 | (9,000) | (14,000) |
| 支付利息 | (429) | (798) |
| 支付融資活動的現金淨額 | (9,429) | (5,798) |
| 現金及現金等值項目(減少)增加淨額 | (4,224) | 16,733 |
| 於年初時的現金及現金等值項目 | 23,536 | 6,803 |
| 於年末時的現金及現金等值項目 | 19,312 | 23,536 |
| 於年末時的現金及現金等值項目分析 | | |
| 銀行結餘及現金 | 19,312 | 23,536 |

綜合財務報表附註

截至二零一零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載於綜合財務報表附註41。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 | 業務合併 |
| (二零零八年經修訂) | |
| 香港會計準則(「香港會計準則」) | 綜合及單獨財務報表 |
| 第27號(二零零八年經修訂) | |
| 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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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」)(續)

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)容許可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)規定確認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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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」)(續)

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 ¹ |
| 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 ³ |
| 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 ⁵ |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 披露-財務資產轉讓 ⁵ |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁷ |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 遞延稅項：收回相關資產 ⁶ |
| 香港會計準則第24號(經修訂) | 關連方披露 ⁴ |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 供股之分類 ² |
| 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 ⁴ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第19號 | 以股本工具償還財務負債 ³ |

- 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取消確認之規定。

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額之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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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」)(續)

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. 主要會計政策

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。

除投資物業及金融工具(有關資料載於下文的會計政策)以公允價值計量外，綜合財務報表是根據歷史成本基準編製。歷史成本一般根據交易貨品時所付出代價的公允價值計算。

主要會計政策載列如下。

3.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司擁有權力規管一間實體的財務及營運政策，以藉其活動獲益時，即為取得控制。

於本年內購入或出售的附屬公司業績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採用者貫徹一致。

所有集團內的交易、結餘、收入和開支已於綜合時全部抵銷。

於附屬公司的非控股權益乃從本集團權益中獨立呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.1 綜合基準(續)

分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司的全面收入及開支總額乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使將導致非控股權益呈現虧損。於二零一零年一月一日前，惟非控股權益有約束性責任及有能力作額外投資以彌補虧損除外，非控股權益所適用的虧損超過於該附屬公司權益中的非控股權益將分配至抵銷本集團的權益。

3.2 業務合併

於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併的所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團產生的對被收購者前擁有人的負債及本集團為換取被收購者的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購者以股份支付的交易有關或以本集團以股份支付的交易取代被收購者以股份支付的交易有關的負債或股本工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「供銷售非流動資產及已終止經營業務」分類為供銷售資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購者中所佔金額及收購者先前持有的被收購者的股權的公允價值(如有)的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購者中所佔金額及收購者先前持有的被收購者的權益的公允價值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步以公允價值或非控股權益應佔被收購者可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準的選擇乃按每次交易為基礎。其他類型的非控股權益乃按公允價值或按其他準則要求的計量基準來計量。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.2 業務合併(續)

於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併(續)

如本集團於業務合併的轉讓代價中含有因為或有代價安排所產生的資產或負債，此或有代價須按收購日期的公允價值來計量並計入業務合併轉讓代價的一部份。凡合資格計入測量期調整的或有代價公允價值變動均對商譽或議價收購收益作追溯調整。測量期調整乃指在測量期間取得有關於收購日期已存在的事實及情況的補充資料導致作出的調整。測量期乃指於收購日期起不超過一年。

不合資格作為測量期調整的或有代價公允價值變動其後會計處理將取決於或有代價是如何分類。被歸類為權益的或有代價是不會在其後呈報日期重新計算以及其其後的結算將計入權益內。被歸類為資產或負債的或有代價須按照香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或有負債及或有資產」(如適用)在其後呈報日期重新計算，並在損益中確認相應的盈虧。

當業務合併是分階段實現，本集團先前持有的被收購者股權須按於收購日期(即本集團取得控制權當日)的公允價值來重新計算，而由此產生的盈虧(如有)須於損益中確認。於收購日期前所產生的被收購者權益並在先前已計入其他全面收入的金額須如以往出售權益的處理方法般重新分類至損益。

當本集團取得被收購者的控制權，於收購日期前已計入其他全面收入並於權益累計的先前持有的股權價值變動須重新分類至損益。

如於呈報期間結束前已發生業務合併但初步會計處理還未完成，本集團須按暫定金額來呈報未完成的會計處理項目。此暫定金額可於測量期內調整(見上文)或確認額外的資產或負債，來反映於收購日期已存在的事實及情況的補充資料對當日已確認金額所帶來的影響。

於二零一零年一月一日之前進行的業務合併

收購業務乃以購買法入賬。收購成本乃按為換取被收購者控制權而於換取日期所給予資產、所產生或所承擔的負債及本集團發行的股本工具的公允價值總和，加上業務合併的直接應佔成本計算。被收購者符合有關確認條件的可識別資產、負債及或有負債一般於收購日期按其公允價值確認。

收購所產生的商譽(即收購成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或有負債的已確認數額所佔權益的部分)乃確認為資產，並初步按成本計量。倘於評估後，本集團於被收購者可識別資產、負債及或有負債的已確認數額的所佔權益超出收購成本，則該超出部分即時於損益確認。

被收購者的少數股東權益初步按少數股東權益所佔被收購者的資產、負債及或有負債的已確認數額的比例計算。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.2 業務合併(續)

於二零一零年一月一日之前進行的業務合併(續)

如或有代價有可能需要支付並能可靠地計量時方可確認。或有代價的其後調整將計入收購成本中。

分階段實現的業務合須分步驟來處理。每一步驟均須確定商譽。任何額外收購都不會影響先前已確認的商譽。

3.3 商譽

收購一項業務所產生的商譽以成本減任何累計減值虧損計量，並作為無形資產於綜合財務狀況表內獨立呈列。

就減值測試而言，商譽將被分配到預期從合併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或當其有可能出現減值的跡象時更頻密地進行減值測試。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。倘現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值，減值虧損首先將被分配以削減分配到該單位的商譽賬面值，其後按該單位內各資產的賬面值按比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損直接於綜合全面收益表的損益賬中確認。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

商譽應佔金額於出售相關現金產生單位時計入釐定出售損益的金額。

3.4 於聯營公司的投資

聯營公司為投資者可對其擁有重大影響力的實體，而該實體既非附屬公司，亦非合營企業的權益。重大影響力即有權參與所投資公司的財務與營運決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債均使用會計權益法計入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資按成本經本集團於聯營公司所佔資產淨值的收購後變動作出調整後，減任何已識別減值虧損於綜合財務狀況表列賬。當本集團於聯營公司所佔虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司投資淨額一部分的任何長期權益)時，本集團取消確認其所佔進一步虧損部分。所佔額外虧損部分將予撥備，並僅於本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司付款時確認負債。

本集團所佔可識別資產、負債及或有負債之公平淨值超出收購成本之部份，經重新評估後即時計入損益中。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.4 於聯營公司的投資(續)

香港會計準則第39號的規定被應用以釐定是否需要就本集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資的全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值的一部份，有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資的可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

倘集團旗下實體與本集團聯營公司進行交易，與該聯營公司交易所產生的損益僅會在本集團於聯營公司的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的綜合財務報表確認。

3.5 收入確認

收入以已收或應收代價的公允價值計量，並代表在正常業務過程中已售出貨品及已提供服務的應收金額，扣除折扣及銷售相關稅項。

來自物業銷售的收益於物業的風險及回報轉嫁予買方時(即有合理保證有關物業的興建工程已完成時)確認。於確認收益日期前就售出物業已收取的訂金及分期付款計入財務狀況表中的流動負債。

經營租約的租金收益按其租約年期涵蓋的會計期間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應收總租金淨額的組成部分，或然租金於產生的會計期間在綜合收益表中確認為收入。

提供物業管理服務之收入於提供服務時確認。

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

3.6 物業、廠房及設備

除在建工程以外的物業、廠房及設備，包括持有用於生產貨物及提供服務或作行政用途的建築，按成本減其後之累計折舊及任何累計減值虧損(如有)列賬。

除在建工程外，物業、廠房設備項目乃按估計可使用年期經扣減其剩餘價值後，使用直線法撇銷其成本以確認折舊。於每個呈報期間結束時，估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法將經審閱，有關估計變動的影響將於日後反映。

在建工程指在建中作生產或供其本身使用的物業、廠房及設備。在建工程按成本減已確認減值虧損入賬，當其完成且可供使用作擬定用途時分類為物業、廠房及設備的適當類別。該等資產之折舊在資產準備作彼等擬定用途時按與其他物業資產相同之基準開始。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.6 物業、廠房及設備(續)

於物業、廠房及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、廠房及設備取消確認。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期間計入損益。

3.7 投資物業

投資物業乃指持有物業作租金收入或資本增值用途。投資物業包括持有但未確定未來用途的土地，其被視為持作資本增值用途。

於首次確認時，投資物業乃以成本計量，包括任何直接應佔開支。首次確認以後，投資物業會以公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損會在其產生期間計入損益。

興建中的投資物業所產生的建築成本乃依興建中投資物業賬面值資本化。

當出售或永久停止使用投資物業或預期不會從出售該項物業中獲得未來經濟收益時，該項投資物業取消確認。取消確認該資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算)於取消確認該資產的年度計入綜合收益表。

於特殊情況下，當實體基於已落成投資物業的公允價值無法可靠釐定的理由，被迫根據香港會計準則第16號利用成本模式而計量投資物業，則該實體須按公允價值計量其所有其他投資物業，包括在建投資物業。在此等情況下，雖然實體可就一項投資物業運用成本模式，惟實體須繼續以公允價值模式為各項餘下物業入賬。

3.8 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損益確認。於協商及安排經營租約時引致的初步直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

租賃土地

為獲得租賃土地而支付的款項被視為經營租賃款。倘能對經營租賃款作出可靠分配，作為經營租賃列賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款」，並按租約年期以直線法攤銷。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.9 持有作銷售物業

持有作銷售物業包括發展中供銷售物業，以成本值及可變現淨值較低者計入流動資產。發展中供銷售物業之成本包括建造開支、就土地使用權之前期款項之攤銷已資本化之款項、因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的其他成本以及銷售及市場推廣費用計算。本集團並無就發展中供銷售物業計提折舊。

3.10 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(即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣)入賬。於各呈報期間結束時，以外幣列值的貨幣項目均按該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其產生期間內於損益中確認，但組成本公司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其他全面收入內確認，並將自權益重新分類至有關出售海外業務之溢利或虧損。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，惟重新換算直接於其他全面收入確認盈虧的非貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按於呈報期間結束時的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣(即人民幣)，而其收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認且於權益累計。

自二零一零年一月一日起，在出售海外業務時(即出售本集團於海外業務的全部權益或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司的控制權、出售涉及失去包含海外業務的共同控制實體的共同控制權，或出售涉及失去包含海外業務的聯營公司的重大影響力)，所有於本公司擁有人應佔該業務於權益累計的匯兌差額重新分類至損益。此外，倘有關部份出售附屬公司並未導致本集團失去對附屬公司的控制權，則累計匯兌差額所佔比例重新分類至非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部份出售(即部份出售聯營公司或共同控制實體，而並無造成本集團失去重大影響力或共同控制權)，則累計匯兌差額所佔比例重新分類至損益。

收購海外業務而產生的有關所收購可識別資產的商譽及公允價值調整，乃作為該海外業務的資產及負債處理，並按呈報期間結束時的適用匯率進行重新換算。產生的匯兌差額於外幣換算儲備確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.11 貸款成本

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)，其直接應計的貸款成本計入有關資產的成本，直至該等資產大體已完成可作擬定用途或出售時為止。特定貸款用於合格資產支出前，用作暫時性投資所賺取的投資收入自合格資本化貸款成本中扣除。

所有其他貸款成本均於其產生期間於損益中確認。

3.12 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僱員已提供賦予彼等權利收取供款的服務時作為開支扣除。

3.13 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。應課稅溢利與綜合收益表所報溢利不同，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項目。本集團的即期稅項負債是按呈報期間結束時已實行或實質上已實行稅率計算。

遞延稅項按在財務報表內資產及負債的賬面值與採用應課稅溢利計算的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時差額時確認為所有可扣減暫時差額。倘暫時差額是因商譽或因一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易涉及的其他資產及負債進行初步確認時(業務合併除外)產生，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債將會就於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)可確認，惟僅以可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回為限。

遞延稅項資產賬面值於各呈報期間結束時檢討，並於其將不再可能有足夠應課稅溢利可收回所有或部分資產時扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於負債可結算或資產可變現期間內可應用之稅率以於呈報期間結束時已施行或大部份施行之稅率(及稅法)為基準計量。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.13 稅項(續)

遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可由本集團於呈報期間結束時預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。遞延稅項於損益確認，惟倘其與其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，於此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

3.14 金融工具

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綜合財務狀況表內確認。

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(如適用)。

財務資產

本集團的財務資產分類為以下兩個類別之一，包括可供銷售(「可供銷售」)的財務資產以及貸款及應收款項。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要求於市場上按規則或慣例設定的時限內交付資產的財務資產。

實際利率法

實際利率法為計算於有關期間財務資產的攤銷成本以及分配利息收入的方法。實際利率是可準確透過財務資產的估計可用年期或在較短期間內(如適用)對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成實際利率的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現至於初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利率法確認。

可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為指定或未劃分為按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的財務資產、貸款及應收款項或持至到期日投資的非衍生工具。

就並無活躍市場之市場報價且其公允價值未能可靠計算之可供銷售權益投資及與該等無報價權益投資有關並須以交付該等工具結算的衍生工具而言，該等可供銷售權益投資及衍生工具按成本減任何已識別財務資產減值虧損計算(見下文財務資產減值虧損的會計政策)。

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財務資產，且並無在活躍市場計算報價。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款、應收一名前顧客款項、其他應收款項以及銀行結餘及現金)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的會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.14 金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值虧損

財務資產於每個呈報期間結束時評估是否出現減值跡象。財務資產於初步確認後，如出現一個或多個事件而有客觀證據顯示財務資產的估計未來現金流量受影響，即代表該等財務資產出現減值。

就可供銷售權益投資而言，倘該項投資的公允價值大幅或長時間下跌至低於其成本，則視為減值的客觀證據。

對所有其他財務資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如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；或
- 因為財務困難而導致該財務資產失去活躍市場。

對某些類別的財務資產，如應收賬款及不會進行單項減值評估的資產，這些資產會以整體方式評估其有否減值。應收款項減值的客觀證據包括本集團於過往收款經驗，超過平均賬期的逾期付款的次數增加，以及關係到拖欠應收款項的全國性或地區性經濟形勢顯著變動。

對按攤銷成本入賬的財務資產而言，減值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。

對以成本列賬的財務資產而言，減值虧損金額按該資產賬面值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。該等減值虧損不會於其後撥回。

減值虧損直接減少所有財務資產的賬面值，惟應收賬款除外，該等賬面值則通過動用撥備賬減少。當應收賬款不能收回時，直接於撥備賬內撇銷。過往撇銷的金額於其後收回時計入損益。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

對於按攤銷成本列賬的財務資產而言，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的事件有關，則先前已確認的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的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

可供銷售權益投資的減值虧損其後不會於損益中撥回。於減值虧損後公允價值的增加直接於其他全面收入確認及於投資重估儲備累計。就可供銷售債務投資而言，倘投資的公允價值增加客觀地與確認減值虧損後出現的事件有關，則減值虧損會於其後撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.14 金融工具(續)

財務負債及股本

集團發行的財務負債及股本工具乃根據所訂立的合同安排的性質與財務負債及股本工具的定義分類。

股本工具乃證明實體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其他財務負債。

實際利率法

實際利率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估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、其他應付款項及應計費用、銀行借款、應付一名前股東款項及其他非流動負債)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

股本工具

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。

取消確認

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分風險及回報轉移，則財務資產將取消確認。倘本集團既無轉移亦無保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移之資產，本集團確認其資產之保留權益及可能須支付之相關負債。倘本集團保留已轉移財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，本集團繼續確認該財務資產，亦就已收取之所得款項確認有抵押借款。於取消確認整項財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入確認的累計損益的總和的差額，將於損益中確認。

當有關合約訂明的責任獲解除、註銷或到期時，財務負債將取消確認。取消確認的財務負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

3.15 撥備

倘本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，並可能須為清償該責任而導致資源流出，且有關金額能夠可靠的估計時，則須確認撥備。未來運營虧損並不確認撥備。

倘出現多項類似責任，會考慮責任之整體類別後釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類別責任中任何一項可能流出資源的機會不大，仍會確認撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 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3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。倘就會計估計作出修訂僅影響修訂估計期間,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。

估計不確定性的主要來源

以下為就日後作出之主要假設以及於呈報期間結束時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、廠房及設備的折舊

本集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的物業、廠房及設備賬面值分別約為人民幣5,674,000元及人民幣5,528,000元。本集團按直線法以8%至16%自資產投入生產用途之日起經計及其估計剩餘價值後對物業、廠房及設備計算折舊。估計可使用年期指本集團將物業、廠房及設備投入生產的年數,反映董事對本集團擬自使用本集團物業、廠房及設備取得日後經濟利益的年度作出的估計。本集團每年評估物業、廠房及設備的剩餘價值及可使用年期。倘所預期價值有別於原來估計價值,則有關差異可能影響該年度的折舊,而將於日後期間更改有關估計。

物業、廠房及設備的已確認減值虧損

物業、廠房及設備的減值虧損是根據本集團的會計政策就賬面值超出其可收回款額的數額確認。可收回款額指資產公允價值減去銷售成本與使用價值的較高者。本集團每年於有事件或情況改變顯示物業、廠房及設備的賬面值已超過其可收回款額時評估及檢討是否已出現減值虧損。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就減值虧損作出撥備。

應收賬款及其他應收款的估計減值

本公司董事定期審閱應收賬款及其他應收款的可收回性及賬齡。倘有客觀證據顯示資產已減值,則估計不可收回款項的適當減值將於綜合收益表中確認。

於釐定是否須作出應收賬款及其他應收款減值虧損時,本集團考慮目前的信貸狀況、過往收款記錄、賬齡及收回款項的可能性。本公司僅會就不大可能收回的應收款項作出特別減值,而特定減值乃按預期可收回的估計未來現金流量以原有實際利率折算的價值與其賬面值之差額確認。倘本集團客戶的財務狀況轉壞,以致削弱其還款能力,則可能須作出額外減值。

投資物業公允價值估計

本集團投資物業乃由管理層根據獨立合資格專業估值師用公允價值模型所進行估值每年進行評估,並按其公允價值於綜合財務狀況表列賬。該方法要求用對比法對現時狀況下的土地市價作出評估,並估計物業的公允價值以及其他地盤工程,然後按樓齡、狀況、經濟或功能耗損及環境因素作出適當扣減,該等假設的變動會導致改變本集團投資物業的公允價值及對綜合收益表內收益或虧損數額作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

5. 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(於附註30披露)等債務、銀行結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益，當中包括附註32披露的已發行股本及儲備以及綜合權益變動表披露的儲備。

本公司董事定期審閱資本結構。作為審閱的一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險。本集團將根據本公司董事的建議透過發行新股及發行新債或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供銷售投資、應收賬款、應收一名前顧客款項、其他應收款、銀行結餘及現金、應付賬款、其他應付款及應計費用、銀行借款、應付一名前股東款項及其他非流動負債。該等金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何降低該等風險的政策。本公司董事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。

市場風險

(i) 貨幣風險

貨幣風險指與匯率變動相關的風險，將影響本集團的財務業績及其現金流量。本公司董事認為，由於本集團大部分業務及交易以其功能貨幣人民幣於中國進行，故其並無承擔重大匯率風險。

本公司董事認為，由於貨幣風險微不足道，故並無呈列敏感度分析。

(ii) 利率風險

本集團承擔之現金流利率風險主要與附註26詳述的可變動利率銀行結餘及附註30詳述的貸款有關。本集團之政策為將其銀行貸款利率保持浮動，以盡量降低公允價值利率風險。

本集團就財務負債而面對之利率風險在本附註之流動資金風險一節詳述。本集團之現金流利率風險主要集中在本集團的銀行結餘及銀行貸款所產生中國人民銀行基準利率波動風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期間結束時仍未償還之金融工具於全年仍未償還而編製。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利率增加或減少100個基點(二零零九年：100個基點)，並代表董事對利率可能合理變動之評估。

倘利率增加或減少100個基點(二零零九年：100個基點)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利將增加或減少約人民幣193,000元(二零零九年：該年度虧損將增加或減少約人民幣175,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，因交易方未能履行責任而令本集團承受財務損失的最大信貸風險乃因綜合財務狀況表所載列相關已確認財務資產(主要包括應收賬款、其他應收款及銀行結餘)的賬面值而產生。

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，於呈報期間結束時，本集團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。

本集團的信貸風險按地區而言主要集中於中國。

本集團管理層認為，於呈報期間結束時，截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度並無有關應收賬款總額的重大信貸集中風險乃來自本集團。

本集團就流動資金存於多間具高信貸評級的銀行而存在信貸風險集中的情況。

流動資金風險

下表刊載本集團的非衍生財務負債餘下合約到期日的詳情。下表乃根據本集團可能被要求償還的最早日期的財務負債未貼現現金流量編製。具體而言，不論銀行選擇行使其權利的可能性，包含可按要求償還條款的銀行貸款均計入較早時間範圍。其他非衍生財務負債的到期日分析乃根據已協定還款日期而作出。

下表已包括現金流利息及本金。倘利息流為浮動利率，則未貼現金額乃來自呈報期間結束時的利率曲線。

| | 加權平均 利率 | 按要求或 少於1年 人民幣千元 | 超過1年 但少於2年 人民幣千元 | 未貼現現金 流量總額 人民幣千元 | 賬面值 人民幣千元 |
|----------------|------------|-----------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 | | | | | |
| 非衍生財務負債 | | | | | |
| 應付賬款 | - | 5,742 | - | 5,742 | 5,742 |
| 其他應付款及應計費用 | - | 40,097 | - | 40,097 | 40,097 |
| 其他非流動負債 | - | 3,231 | - | 3,231 | 3,231 |
| | | 49,070 | - | 49,070 | 49,070 |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

| | 加權平均 利率 | 按要求或 少於1年 人民幣千元 | 超過1年 但少於2年 人民幣千元 | 未貼現現金 流量總額 人民幣千元 | 賬面值 人民幣千元 |
|----------------|------------|-----------------------|------------------------|------------------------|--------------|
| 於二零零九年十二月三十一日 | | | | | |
| 非衍生財務負債 | | | | | |
| 應付賬款 | – | 5,735 | – | 5,735 | 5,735 |
| 其他應付款及應計費用 | – | 40,521 | – | 40,521 | 40,521 |
| 應付一名前股東款項 | – | 29,328 | – | 29,328 | 29,328 |
| 銀行貸款 | 5.84% | 9,526 | – | 9,526 | 9,000 |
| | | 85,110 | – | 85,110 | 84,584 |

公允價值

其他財務資產及財務負債的公允價值基於折現現金流量分析及根據公認定價模式釐定。

鑑於其他財務資產及財務負債屬短期性質，本公司董事認為其以攤銷成本於綜合財務報表列賬之賬面值，與其相應公允價值相若。

金融工具的類別

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 財務資產 | | |
| 可供銷售投資 | 13,800 | 17,000 |
| 貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目) | | |
| 應收賬款 | 287 | – |
| 其他應收款 | 39,754 | 36,731 |
| 銀行結餘及現金 | 19,312 | 23,536 |
| | 73,153 | 77,267 |
| 財務負債 | | |
| 按攤銷成本計量的財務負債 | | |
| 應付款項 | 5,742 | 5,735 |
| 其他應付款及應計費用 | 40,097 | 40,521 |
| 銀行借貸 | – | 9,000 |
| 應付一名前股東款項 | – | 29,328 |
| 其他非流動負債 | 3,231 | – |
| | 49,070 | 84,584 |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 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 |
| | 20,682 | 3,651 |

8. 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

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

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 | 17,682 | 651 | 3,000 | 3,000 | 20,682 | 3,651 |
| 分部業績 | 3,713 | (921) | 1,573 | 968 | 5,286 | 47 |
| 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 | | | | | (2,770) | (10,404) |
| 除稅前溢利(虧損) | | | | | 34,956 | (15,728) |
| 所得稅(開支)抵免 | | | | | (8,279) | 300 |
| 本年度溢利(虧損) | | | | | 26,677 | (15,428) |
| 分部資產 | 245,780 | 229,768 | 303,604 | 302,758 | 549,384 | 532,526 |
| 未分配企業資產 | | | | | 45,643 | 53,876 |
| 資產總額 | | | | | 595,027 | 586,402 |
| 分部負債 | 22,301 | 21,476 | 25,233 | 27,233 | 47,534 | 48,709 |
| 未分配企業負債 | | | | | 47,433 | 68,016 |
| 負債總額 | | | | | 94,967 | 116,725 |
| 其他資料 | | | | | | |
| 非流動資產增加 | 175,812 | - | 112 | 50 | 175,924 | 50 |
| 折舊 | 470 | 376 | 841 | 1,294 | 1,311 | 1,670 |
| 未分配折舊 | | | | | 23 | 46 |
| 折舊總值 | | | | | 1,334 | 1,716 |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

| | 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 | - | - | - | 3 | - | 3 |
| 未分配出售物業、廠房及設備收益 | | | | | - | (198) |
| 出售物業、廠房及設備收益總額 | | | | | - | (195) |
| 其他應收款的已確認減值虧損 | - | 270 | - | 1 | - | 271 |
| 其他應收款的已確認未分配減值虧損 | | | | | - | 290 |
| 其他應收款的已確認減值虧損總值 | | | | | - | 561 |

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逾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 ¹ | 4,124 | - |
| 客戶乙 ¹ | 3,768 | - |
| 客戶丙 ² | 3,000 | 3,000 |
| 客戶丁 ¹ | 2,796 | - |

¹ 來自房產開發、銷售、物業出租及管理的營業額。

² 來自教育項目的營業額。

9. 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 | 46 | 778 |
| | 199 | 805 |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 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 | 429 | 798 |

11. 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(附註12) | 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 | 503 | 431 |
| | 1,875 | 2,429 |
| 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 | (1,510) | - |
| 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 | - | - |
| | 20,682 | 3,279 |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 董事、監事及僱員的酬金

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 袍金 | | |
| 執行董事 | 210 | 182 |
| 非執行董事 | 55 | 74 |
| 獨立非執行董事 | 270 | 242 |
| 監事 | 30 | 28 |
| | 565 | 526 |
| 其他酬金 | | |
| 薪金津貼及實物利益 | 17 | 135 |
| 退休福利計劃供款 | 2 | 18 |
| | 19 | 153 |
| | 584 | 679 |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 董事、監事及僱員的酬金(續)

(a) 董事酬金

已付或應付予十名董事(二零零九年：十一名)各自的酬金如下：

| 截至二零一零年十二月三十一日止年度 | 袍金 人民幣千元 | 薪金津貼及 實物利益 人民幣千元 | 退休福利 計劃供款 人民幣千元 | 總額 人民幣千元 |
|-------------------|-------------|------------------------|-----------------------|-------------|
| 執行董事 | | | | |
| 安慕宗 | 30 | - | - | 30 |
| 王再興 | 30 | - | - | 30 |
| 周家和 | 120 | - | - | 120 |
| 王暉 | 30 | - | - | 30 |
| 小計 | 210 | - | - | 210 |
| 非執行董事 | | | | |
| 包怡強(附註i) | 15 | - | - | 15 |
| 鄧岩彬(附註ii) | 10 | - | - | 10 |
| 蘭東輝 | 30 | 17 | 2 | 49 |
| 小計 | 55 | 17 | 2 | 74 |
| 獨立非執行董事 | | | | |
| 蔡連軍 | 30 | - | - | 30 |
| 王啟達 | 120 | - | - | 120 |
| 陳銘樂 | 120 | - | - | 120 |
| 小計 | 270 | - | - | 270 |
| 監事 | | | | |
| 王興業 | 15 | - | - | 15 |
| 陸明 | 15 | - | - | 15 |
| 小計 | 30 | - | - | 30 |
| 總額 | 565 | 17 | 2 | 584 |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 董事、監事及僱員的酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

| 截至二零零九年十二月三十一日止年度 | 袍金 人民幣千元 | 薪金津貼及 實物利益 人民幣千元 | 退休福利 計劃供款 人民幣千元 | 總額 人民幣千元 |
|-------------------|-------------|------------------------|-----------------------|-------------|
| 執行董事 | | | | |
| 安慕宗 | 30 | — | — | 30 |
| 王再興 | 30 | — | — | 30 |
| 周家和(附註iii) | 106 | — | — | 106 |
| 王暉(附註iv) | 16 | — | — | 16 |
| 小計 | 182 | — | — | 182 |
| 非執行董事 | | | | |
| 鄧岩彬(附註ii) | 30 | — | — | 30 |
| 藺東輝 | 30 | 135 | 18 | 183 |
| 王暉(附註iv) | 14 | — | — | 14 |
| 小計 | 74 | 135 | 18 | 227 |
| 獨立非執行董事 | | | | |
| 蔡連軍 | 30 | — | — | 30 |
| 王啟達(附註iii) | 106 | — | — | 106 |
| 陳銘樂(附註iii) | 106 | — | — | 106 |
| 林增榮(附註iii及v) | — | — | — | — |
| 小計 | 242 | — | — | 242 |
| 監事 | | | | |
| 王興業 | 15 | — | — | 15 |
| 陸明(附註iii) | 13 | — | — | 13 |
| 小計 | 28 | — | — | 28 |
| 總額 | 526 | 135 | 18 | 679 |

附註：

- i. 於二零一零年六月二十五日獲委任
- ii. 於二零一零年五月十日辭任
- iii. 於二零零九年二月十二日獲委任
- iv. 於二零零九年六月二十三日由非執行董事調任執行董事
- v. 於二零零九年五月十九日辭任

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 董事、監事及僱員的酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高酬金人士中，三名(二零零九年：四名)為本公司董事，彼等的酬金已於上文附註12(a)中披露。餘下兩名(二零零九年：一名)最高酬金人士的酬金如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 薪金津貼及實物利益 | 200 | 96 |
| 退休福利計劃供款 | 2 | 14 |
| | 202 | 110 |

酬金乃介乎下列範圍：

| | 人數 | |
|-----------------|-------|-------|
| | 二零一零年 | 二零零九年 |
| 零至人民幣1,000,000元 | 2 | 1 |

截至二零一零年及二零零九年止兩個年度，本集團概無向本公司董事或任何五位最高薪酬僱員支付酬金作為邀請加入或加入本集團之獎勵或離職賠償。除林增榮同意放棄收取截至二零零九年十二月三十一日止年度由二零零九年二月十三日至二零零九年五月十九日之袍金約人民幣8,000元外，截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度，概無本公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

13. 退休福利計劃

本集團的僱員是中國政府國有退休福利計劃的成員。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資金。本年度的出資比例為25.5%(二零零九年：25.5%)。本集團就退休福利計劃的唯一義務是進行該等特定供款。

14. 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(附註33) | 7,579 | 300 |
| | 8,279 | 300 |

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%。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

14. 所得稅(開支)抵免(續)

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) | 34,956 | (15,728) |
| 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 | (1,652) | - |
| 所得稅(開支)抵免 | 8,279 | 300 |

15. 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)。

16. 股息

於二零一零年董事會不派發或不建議派發任何股息，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)。

17. 商譽

人民幣千元

成本

於二零零九年一月一日、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 59,376

累計減值

於二零零九年一月一日、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 59,376

賬面值

於二零一零年十二月三十一日 -

於二零零九年十二月三十一日 -

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綜合收益表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

| | 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 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------|---------------|---------------|
| 成本 | | | | |
| 於二零零九年一月一日 | 16,505 | 1,282 | 3,179 | 20,966 |
| 添置 | 50 | - | - | 50 |
| 出售/撤銷 | (1,081) | (261) | - | (1,342) |
| 於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日 | 15,474 | 1,021 | 3,179 | 19,674 |
| 添置 | 117 | 236 | - | 353 |
| 收購一間附屬公司 | 216 | 1,319 | - | 1,535 |
| 出售一間附屬公司 | (51) | (1,022) | - | (1,073) |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 15,756 | 1,554 | 3,179 | 20,489 |
| 累計折舊及累計減值 | | | | |
| 於二零零九年一月一日 | 9,669 | 862 | 3,179 | 13,710 |
| 年內撥備 | 1,298 | 144 | - | 1,442 |
| 出售時對銷/撤銷 | (891) | (261) | - | (1,152) |
| 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年 一月一日 | 10,076 | 745 | 3,179 | 14,000 |
| 年內撥備 | 863 | 196 | - | 1,059 |
| 收購一間附屬公司 | 176 | 483 | - | 659 |
| 出售一間附屬公司時對銷 | (49) | (708) | - | (757) |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 11,066 | 716 | 3,179 | 14,961 |
| 賬面值 | | | | |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 4,690 | 838 | - | 5,528 |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 5,398 | 276 | - | 5,674 |

以上物業、廠房及設備乃按其估計可使用年期經計及其估計剩餘價值後，以直線法及下列利率計提折舊：

| | |
|-------------|---------|
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 8 - 16% |
| 汽車 | 8 - 16% |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

採用公允價值模式入賬的投資物業：

| | 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|
| 於二零零九年一月一日 | 298,000 |
| 投資物業公允價值變動淨額 | (2,000) |
| 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 | 296,000 |
| 收購一間附屬公司(附註36) | 87,200 |
| 添置 | 87,495 |
| 投資物業公允價值變動淨額 | 34,406 |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 505,101 |

採用成本模式入賬的投資物業：

| | 人民幣千元 |
|-------------------------|---------------|
| 於二零零九年一月一日 | - |
| 轉撥自持有作銷售物業 | 11,794 |
| 折舊 | (274) |
| 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 | 11,520 |
| 折舊 | (275) |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 11,245 |

| | 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|
| 賬面值 | |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 516,346 |

| | |
|---------------|---------|
| 於二零零九年十二月三十一日 | 307,520 |
|---------------|---------|

按其性質分類之投資物業如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 校園(附註i及ii) | 298,000 | 296,000 |
| 停車場(附註i及iii) | 11,246 | 11,520 |
| 物業(附註i及ii) | 207,100 | - |
| | 516,346 | 307,520 |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

19. 投資物業(續)

附註：

- i) 投資物業指於中國以中期土地使用權持有的土地及建築物。
- 所有根據經營租賃持有作賺取租金及作升值用途的本集團物業權益以投資物業分類及入賬。
- ii) 校園及物業以公允價值模式入賬。本集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日的投資物業公允價值已按建盟顧問有限公司於該日進行估值得出。建盟顧問有限公司為獨立合資格專業估值師且與本集團概無關連。建盟顧問有限公司具備資格及擁有近來於有關地點內類似物業進行估值的經驗。有關估值乃基於相同地點及條件下，經參考類似物業交易價格之市場佐証後達致。
- iii) 停車場以成本模式計量。由於可比較市場交易不常見，而本集團首次轉撥持作銷售物業為投資物業時，未有公允價值之替代合理估計。因此，本公司董事認為本集團根據香港會計準則第16號以成本模式計量該投資物業。

20. 可供銷售投資

人民幣千元

非上市投資，按成本值

成本值

於二零零九年一月一日、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 20,000

累計減值

於二零零九年一月一日 -

年內撥備 3,000

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 3,000

年內撥備 3,200

於二零一零年十二月三十一日 **6,200**

賬面值

於二零一零年十二月三十一日 **13,800**

於二零零九年十二月三十一日 17,000

該金額指本公司在紫光創新投資有限公司(「紫光創新」)8%的股本權益。紫光創新是一家在中國成立、從事技術項目投資的非上市公司。

可供銷售投資於呈報期間結束時以成本值減減值計量，原因為本公司並無獲得市場報價以及合理公允價值估計範圍太大，本公司董事認為，該等可供銷售投資的公允價值不能可靠計量。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21. 於聯營公司投資

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 成本值 | | |
| 於一月一日 | - | 200 |
| 出售 | - | (200) |
| 於十二月三十一日 | - | - |
| 累計減值 | | |
| 於一月一日 | - | 200 |
| 出售時對銷 | - | (200) |
| 於十二月三十一日 | - | - |
| 年內分佔收購後業績 | - | - |

該金額指本公司在瀋陽發展物業管理有限公司(「瀋發物業」)40%的股本權益。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司向一名獨立第三方出售瀋發物業，代價為人民幣400,000元，有關代價已作為按金於二零零八年收取。

22. 供銷售物業

| | 人民幣千元 |
|-----------------------------------|-----------|
| 發展中供銷售的物業 | |
| 成本值 | |
| 於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 | 410,379 |
| 出售一間附屬公司 | (410,379) |
| 於二零一零年十二月三十一日 | - |
| 累計減值 | |
| 於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 | 216,438 |
| 出售一間附屬公司 | (216,438) |
| 於二零一零年十二月三十一日 | - |
| 賬面值 | |
| 於二零一零年十二月三十一日 | - |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 193,941 |

本集團的供銷售物業均在中國並按中期租約持有。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團出售自北京市朝陽區人民政府取得的土地開發權，及出售北京地業房地產開發有限公司(「北京地業」)，總代價為人民幣200,000,000元(附註35)。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23. 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 | (638) | (200) |
| | 287 | - |

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 | 45 | - |
| | 287 | - |

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 | 438 | - |
| 於十二月三十一日 | 638 | 200 |

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 | 45 | - |
| | 231 | - |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款(續)

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。

24. 應收一名前顧客款項

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 瀋陽市自來水總公司(「自來水總公司」) | 96,656 | 96,656 |
| 累計減值 | (96,656) | (96,656) |
| | - | - |

本集團於二零零二年七月前從事生產和銷售淨化水業務時，自來水總公司是唯一顧客。該等金額指購買自來水的欠款。根據本集團與自來水總公司簽訂的協定，該等款項須於二零零五年十二月三十一日前悉數清償。然而，直至二零零五年十二月三十一日，自來水總公司僅償還人民幣400,000元。本公司董事認為該等欠款無可能收回，已於以前年度之綜合收益表內確認悉數減值。

25. 其他應收款及預付費用

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 其他應收款 | 39,754 | 36,731 |
| 預付費用 | - | 2,000 |
| | 39,754 | 38,731 |

26. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金以人民幣計值，並存放在位於中國的銀行。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，銀行結餘按年平均市場利率1.08%(二零零九年：0.36%)計算利息。銀行結餘存於近期無違約紀錄且信譽良好的銀行。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27. 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 | 5,742 | 5,735 |

28. 預收款項

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 銷售物業 | 10,715 | 11,708 |
| 其他 | - | 2,000 |
| | 10,715 | 13,708 |

29. 撥備

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 按呈報目的分析： | 10,715 | 11,708 |
| 流動負債 | 1,041 | 1,041 |

該等撥備由於延遲向瀋陽發展房產開發有限公司(「瀋發房產」)其中一個房地產開發項目的客戶交付公寓而產生。因此，瀋發房產可能由於未能按時履行銷售合約而須向購買者支付罰款。

30. 銀行貸款

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 無抵押銀行貸款 | - | 9,000 |
| 須於呈報期間結束後一年內償還 但包含應要求償還條款的銀行貸款的賬面值 | - | 9,000 |

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣9,000,000元由北京北大青島有限責任公司(「北大青島」，濰坊北大青島華光科技股份有限公司(「青島華光」，公用公司的前控股公司)的前股東)提供擔保。該銀行貸款按中國人民銀行基本利率的浮動利率另加10%計息，須於呈報期間結束後一年內償還但包含應要求償還條款。有關年利率介乎5.3%至6.4%之間。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

31. 應付一名前股東款項

該款項為無抵押、免息及須應要求償還。

32. 股本

| | 股份數目 | 金額 人民幣千元 |
|---------------------|----------------------|------------------|
| 法定、已發行及已繳足： | | |
| 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日 | | |
| 每股面值人民幣1元的內資股 | 600,000,000 | 600,000 |
| 每股面值人民幣1元的H股 | 420,400,000 | 420,400 |
| | <u>1,020,400,000</u> | <u>1,020,400</u> |

33. 遞延稅項

已確認的主要遞延稅項負債及其於相關年度的變動情況如下：

| | 人民幣千元 |
|-------------------------|-----------------|
| 於二零零九年一月一日 | (17,692) |
| 計入綜合收益表內 | 300 |
| 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日 | (17,392) |
| 收購附屬公司 | (8,134) |
| 於綜合收益表內扣除 | (7,579) |
| 於二零一零年十二月三十一日 | (33,105) |

本集團的遞延稅項與購買附屬公司時所產生的收購資產的公允價值及其相關稅基的差異有關。

於呈報期間結束時，本集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅務虧損約人民幣20,612,000元（二零零九年：人民幣16,324,000元）。由於未能預測未來溢利流，故未就未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。該等虧損可自各個虧損產生年度起結轉五年。

34. 其他非流動負債

該款項為無抵押、免息且毋須於二零一二年之前清償。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 出售一間附屬公司

於二零一零年二月一日，本集團以總代價人民幣200,000,000元出售其於北京地業的全部80%股本權益。

北京地業於出售日之負債淨值如下：

| | 北京地業 人民幣千元 |
|---------------|----------------|
| 出售負債淨值： | |
| 物業、廠房及設備 | 316 |
| 供銷售物業 | 193,941 |
| 其他應收款 | 310 |
| 銀行結餘及現金 | 21,593 |
| 應付賬款 | (20) |
| 其他應付款及應計費用 | (893) |
| 應收集團成員公司款項 | 17,865 |
| 應付集團成員公司款項 | (495,818) |
| 非控股權益 | 11 |
| | (262,695) |
| 集團成員公司授出的貸款豁免 | 461,185 |
| 出售收益 | 1,510 |
| 總代價 | 200,000 |
| 付款方式： | |
| 現金代價 | 106,000 |
| 其他應收款 | 92,000 |
| 存款 | 2,000 |
| | 200,000 |
| 出售產生之現金流入淨額： | |
| 現金代價 | 106,000 |
| 減：出售的銀行結餘及現金 | (21,593) |
| | 84,407 |

36. 收購一間附屬公司

深圳青島光電有限公司(「青島光電」)收購事項

於二零零九年一月五日，本集團及北京天橋北大青島科技股份有限公司與北京北大青島有限責任公司及深圳市北大青島科技有限公司(「青島光電賣方」)訂立一項協議(「青島光電收購協議」)，據此，本公司同意收購而青島光電賣方同意向青島光電出售彼等的全部股本權益，代價為人民幣80,000,000元(「青島光電收購事項」)。青島光電收購協議訂明，青島光電賣方將保證青島光電於青島光電收購事項後兩年產生的年度租金收入將不少於人民幣3,500,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 收購一間附屬公司(續)

深圳青島光電有限公司(「青島光電」)收購事項(續)

於二零一零年二月二十二日，本集團購得青島光電全部股本權益，該項收購乃以購買法列賬。青島光電從事物業租賃及管理。本集團收購青島光電旨在繼續擴展其物業租賃及管理業務。根據青島光電收購協議，青島光電自二零零九年一月五日起至二零一零年二月二十二日止(「完成期間」)錄得的業績待完成時將歸本集團所有。

所收購的可識別資產及負債的公允價值、購買代價及所收購資產淨值的公允價值超出於收購日期代價的差額詳情如下：

| | 於二零零九年 一月五日的 賬面值 人民幣千元 | 於完成期間 錄得的資產淨值 人民幣千元 | 於收購日期的 收購前賬面值 人民幣千元 | 公允價值調整 人民幣千元 | 公允價值 人民幣千元 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|---------------|
| 收購的資產及負債 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 1,064 | (188) | 876 | - | 876 |
| 投資物業(附註19) | 34,431 | (1,461) | 32,970 | 54,230 | 87,200 |
| 應收賬款，扣除減值 | - | 287 | 287 | - | 287 |
| 其他應收款 | 3,273 | (2,923) | 350 | - | 350 |
| 銀行結餘及現金 | 3,537 | 7,810 | 11,347 | - | 11,347 |
| 應付賬款 | (1,621) | 1,092 | (529) | - | (529) |
| 其他應付款及應計費用 | (7,105) | (62) | (7,167) | - | (7,167) |
| 應交稅項 | 325 | (860) | (535) | - | (535) |
| 遞延稅項負債 | - | - | - | (8,134) | (8,134) |
| 可識別資產及負債淨值 | 33,904 | 3,695 | 37,599 | 46,096 | 83,695 |
| 減：於完成期間錄得且於完成時將歸本集團所有的資產淨值 | | | | | (3,695) |
| 經調整後可識別資產及負債淨值 | | | | | 80,000 |
| 收購代價的公允價值： | | | | | |
| 銀行結餘及現金 | | | | | 79,000 |
| 存款 | | | | | 1,000 |
| | | | | | 80,000 |
| 收購時產生的現金流出淨額 | | | | | |
| 現金代價 | | | | | 79,000 |
| 減：所收購銀行結餘及現金 | | | | | (11,347) |
| | | | | | 67,653 |

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

37. 營業租賃承擔

本集團作為出租者

年內，本集團收取來自出租校舍及相關設備以及投資物業的租金收入總額分析如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 校舍及設備 | 3,000 | 3,000 |
| 投資物業 | 19,453 | — |
| | 22,453 | 3,000 |

於呈報期間結束時，本集團根據不可撤銷經營租約就校舍及相關設備以及投資物業擁有未來最低租賃收入。

於呈報期間結束時，本集團已與租戶訂約的最低租金如下：

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一年內 | 13,476 | 3,000 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 8,977 | — |
| | 22,453 | 3,000 |

租賃期介乎一年至三年(二零零九年：一年至四年)。

38. 重大訴訟事項

年內，本集團並無任何新增訴訟事項，而北大青鳥就未清償擔保金額而對本公司作出的索償已獲解決。

於二零零六年十二月，北京北大青鳥有限責任公司(「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。於二零零七年五月，北大青鳥向本公司及擔保方公用公司提起訴訟追償。截至二零零八年八月三十一日，本公司已經向北大青鳥償還了約人民幣101,340,000元。北大青鳥追償未支付結餘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。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

39. 重大非現金交易

截至二零一零年十二月三十一日止年度，有關收購投資物業的代價人民幣84,704,000元乃以北京中億創一科技發展有限公司的其他應收款結算。

40. 重大關連交易

本集團現時於由中國政府直接或間接擁有或控制的實體(「國家控制實體」)主導的經濟環境下經營。此外，本集團本身隸屬北京明德廣業投資諮詢有限公司(「明德」)旗下較大公司集團。除下文所披露與明德、同系附屬公司及其他關連方進行的交易外，本集團亦與其他國家控制實體進行業務往來。董事認為該等國家控制實體就本集團與彼等的業務交易而言為獨立第三方。

曾經與本集團進行交易的關連方如下：

| 企業名稱 | 與本公司的聯繫 |
|-----------|--|
| 公用公司 | 本公司的前控股股東 |
| 北大青鳥(附註c) | 濰坊北大青鳥華光科技股份有限公司(「青鳥華光」)的前股東，青鳥華光為公用公司的前控股公司 |
| 珠海學校(附註c) | 北京北大教育投資有限公司(「北大教育投資」)分校，北大教育投資實為北大青鳥的關連公司 |

除綜合財務報表附註31所披露若干關連方為本集團的銀行貸款提供擔保外，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) 截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團向珠海學校收取出租校舍及租用相關設備的租金收入為人民幣3,000,000元及人民幣3,000,000元。租賃期由二零零三年一月起至二零一三年十二月。租金於每年十二月商定。
- (b) 於呈報期間結束時，關連方款項結餘如下：

| 關連方名稱 | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 其他應收款 | | |
| — 珠海學校 | - | 1,337 |
| 應付一名前控股股東款項 | | |
| — 瀋陽公用集團有限公司 | - | 29,328 |
| 其他應付款及應計費用 | | |
| — 北大青鳥(附註c) | - | 3,968 |
| — 珠海學校 | 4,474 | - |

- (c) 由於北大青鳥於二零零九年三月不再為本公司的間接股東，故北大青鳥亦不再為本公司的關連方。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情

於二零一零年十二月三十一日本公司持有的附屬公司的詳細情況如下：

| 公司名稱 | 註冊成立/ 註冊地點/ 營運地點 | 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 | 中國 | 250,000 | 99.86% | — | 開發和銷售物業 |
| 上海北大青鳥教育投資有限公司 | 中國 | 100,000 | 80.00% | 19.97% | 已終止業務 |
| 珠海北大教育科學園有限公司 | 中國 | 20,000 | 70.00% | — | 投資和管理教育項目 |
| 北京瀋發物業管理有限公司 | 中國 | 500 | 100.00% | — | 租賃和管理 |
| 深圳青鳥瀋發光電有限公司 | 中國 | 500 | 100.00% | — | 暫無營業 |
| 深圳青鳥光電有限公司 | 中國 | 10,650 | — | 100.00% | 租賃和管理物業 |
| 深圳市青鳥光華科技有限公司 | 中國 | 500 | — | 100.00% | 暫無營業 |

所有上述附屬公司均為在中國註冊成立的有限責任公司，並在中國國內營運。

概無附屬公司擁有任何於呈報期間結束時或於年內任何時間未償還的債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表

| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 27 | 50 |
| 於附屬公司的投資 | 122,770 | 174,065 |
| 可供銷售財務資產 | 13,800 | 17,000 |
| | 136,597 | 191,115 |
| 流動資產 | | |
| 應收附屬公司款項 | 145,102 | 257,114 |
| 其他應收款 | 30,764 | 34,696 |
| 預付費用 | - | 2,000 |
| 銀行結餘及現金 | 57 | 186 |
| | 175,923 | 293,996 |
| 流動負債 | | |
| 預收款項 | - | 2,000 |
| 其他應付款及應計費用 | 27,436 | 36,690 |
| 應付附屬公司款項 | 109,622 | 93,476 |
| 應付一名前控股股東款項 | - | 29,328 |
| | 137,058 | 161,494 |
| 流動資產淨值 | 38,865 | 132,502 |
| 總資產減流動負債 | 175,462 | 323,617 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 1,020,400 | 1,020,400 |
| 儲備 | (864,938) | (696,783) |
| 總權益 | 155,462 | 323,617 |
| 非流動負債 | | |
| 其他非流動負債 | 20,000 | - |
| | 175,462 | 323,617 |