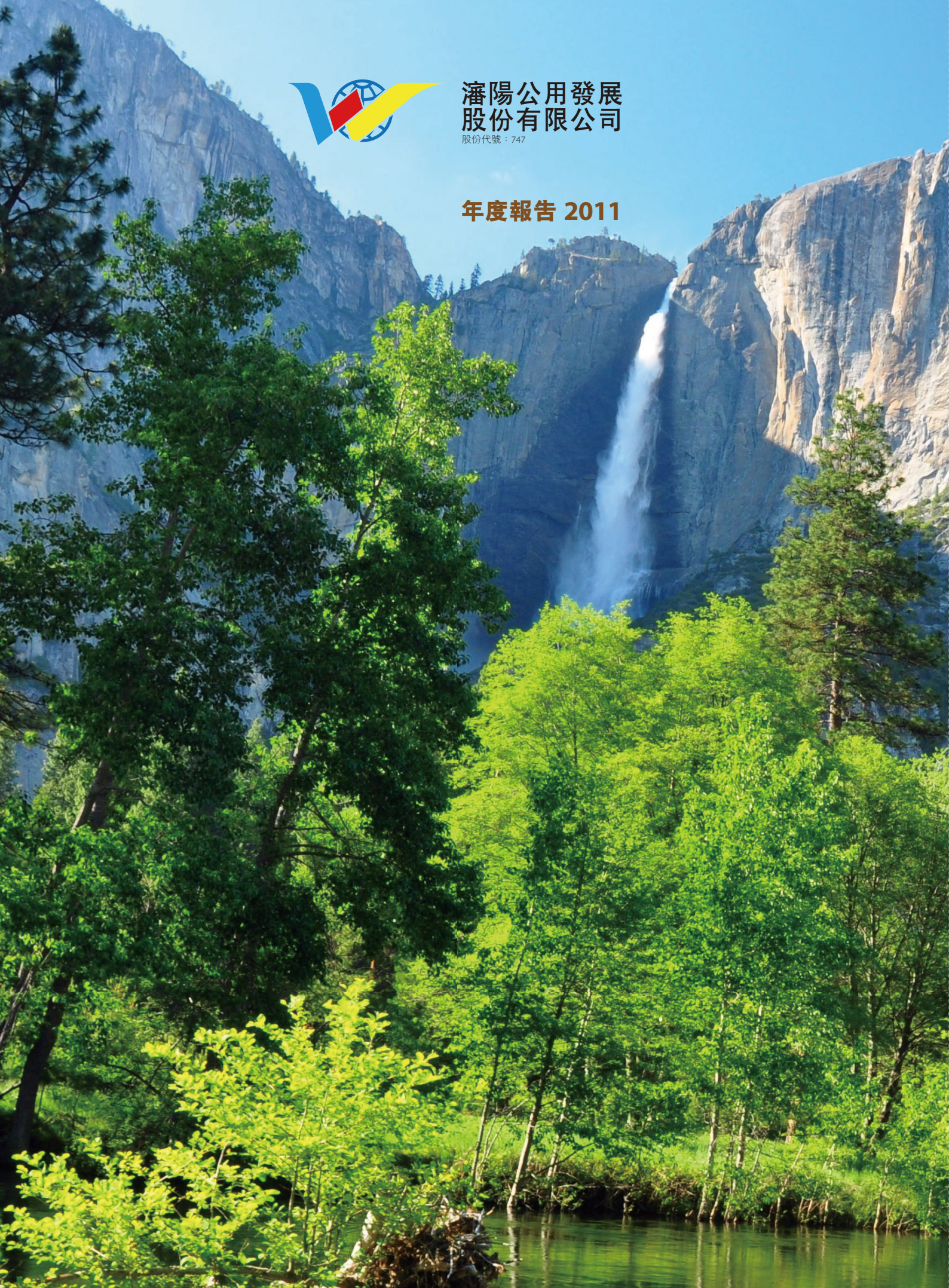




瀋陽公用發展
股份有限公司
股份代號：747

年度報告 2011



目錄

02	公司簡介
04	財務摘要
06	董事長報告書
07	管理層介紹
09	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
31	綜合全面收益表
32	綜合財務狀況表
34	綜合權益變動表
35	綜合現金流量表
37	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。

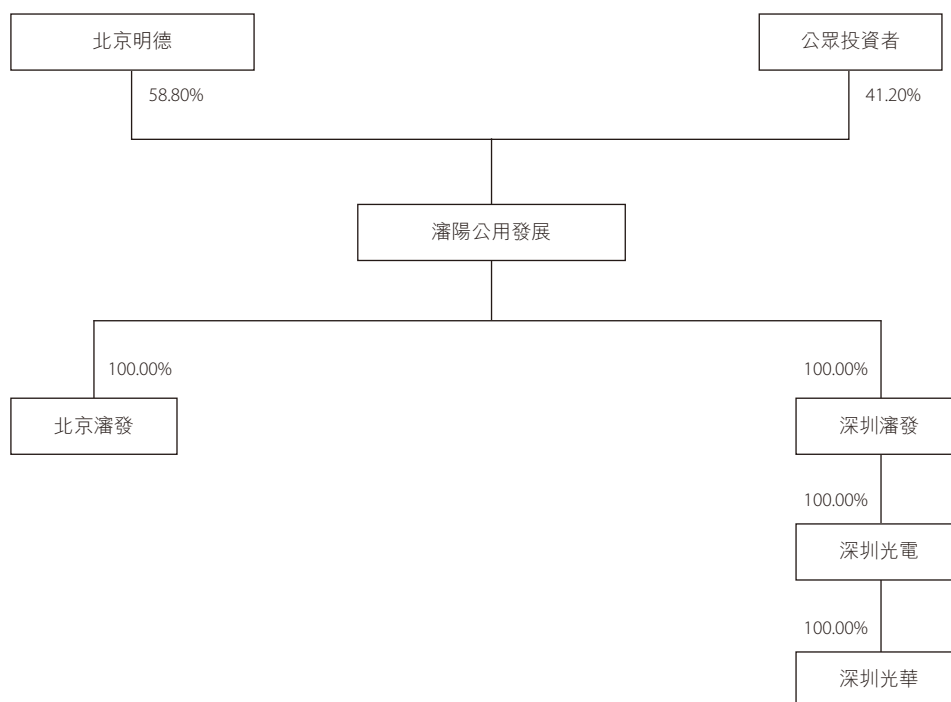
於一九九九年十二月，本公司通過配售及公開發售方式向國際投資者發行每股面值人民幣1.00元之H股共420,400,000股，發售價為每股港幣1.70元。於一九九九年十二月十六日，本公司H股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。目前本公司註冊資本為人民幣1,020,400,000元。

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。本集團主要從事房產開發、銷售及租賃等業務。

2. 公司架構

本集團於二零一一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；

公司簡介

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，本公司直接持有其100.00%股權；

深圳光電： 深圳青島光電有限公司，由深圳瀋發持有其100.00%股權；

深圳光華： 深圳青島光華科技有限公司，由深圳光電持有其100.00%股權；

註： 本年度，本集團還有若干已處置的股權資產或已註銷廢業的附屬公司：

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，本公司已於本年度出售所持有的全部股權，至此瀋發房產已不再是本公司附屬公司；

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，本公司已於本年度出售所持有的全部股權，至此珠海教育已不再是本公司附屬公司；

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，已於本年度註銷廢業；

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，本公司已於本年度出售所持有的全部股權。

財務摘要

1. 財務摘要

- 截至二零一一年十二月三十一日止年度銷售額約為人民幣22,879,000元(二零一零年：人民幣17,682,000元)，較上年增加29.4%。增加的原因是所持物業本年租賃收入上升所致。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度，實收盈利約人民幣45,612,000元(二零一零年：人民幣25,833,000元)，本公司每股盈利為人民幣4.47分(二零一零年：人民幣2.53分)。
- 董事會建議不派付截至二零一一年十二月三十一日止年度股息(二零一零年：無)。

2. 綜合收益表摘要

本集團過往五年財務摘要如下：

	二零一一年 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	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	22,879	17,682	3,651	39,617	7,116
營業額銷售稅	(1,199)	(872)	(198)	(2,179)	(436)
營業成本	(1,901)	(1,626)	(149)	(40,237)	(3,889)
其他收入	178	151	805	16,329	576
獲豁免其他應付款之債務	25,065	-	-	-	-
出售附屬公司收益	8,225	1,510	-	204,123	-
出售可供銷售投資虧損	162	-	-	-	-
取消一間附屬公司註冊的 收益	(12,900)	-	-	-	-
投資物業公允價值變動淨額	38,300	32,406	(2,000)	(483)	(6,496)
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	-	-	-	-	-
行政及其他經營開支	(14,209)	(14,243)	(14,039)	(32,191)	(24,184)
財務成本	-	-	(798)	(17,876)	(23,577)
除稅前溢利(虧損)	64,600	31,808	(15,728)	(49,335)	(50,890)
所得稅抵免(開支)	(11,950)	(7,979)	300	(73)	492
持續經營業務年內溢利(虧損)	52,650	23,829	(15,428)	(49,408)	64,020
終止經營業務年內(虧損)溢利	(11,740)	2,848	-	-	114,418
年內溢利(虧損)	40,910	26,677	(15,428)	(49,408)	64,020
非控股權益	(4,702)	844	(454)	(855)	(2,199)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	45,612	25,833	(14,974)	(48,553)	66,219
每股(虧損)盈利(分)	4.47	2.53	(1.47)	(4.76)	6.49

財務摘要

3. 綜合財務狀況表摘要

	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	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
物業、廠房及設備、投資物業及 土地使用權預付租賃款	148,307	521,874	313,194	305,256	516,979
商譽	-	-	-	-	-
可供出售的財務資產	-	13,800	17,000	20,000	20,000
其他長期應收款	-	-	-	32,745	-
收購一間附屬公司已付按金	74,000	-	-	-	-
非流動資產總值	222,307	535,674	330,194	358,001	536,979
流動資產	346,662	59,353	256,208	294,802	581,591
流動負債	(49,745)	(58,631)	(99,333)	(67,008)	(564,201)
流動資產淨額	296,917	722	156,875	227,794	17,390
	519,224	536,396	487,069	585,795	554,369
資本來源：					
股本	1,020,400	1,020,400	1,020,400	1,020,400	1,020,400
儲備	(515,157)	(560,769)	(590,297)	(575,323)	(526,419)
非控股權益	-	40,429	39,574	40,028	42,769
	505,243	500,060	469,677	485,105	536,750
非流動負債	13,981	33,105	17,392	100,690	17,619
	519,224	536,396	487,069	585,795	554,369

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二零一一年度董事會工作報告。

繼二零一零年房地產開始調控之後，二零一一年中央政府通過加大限購、限價、限貸力度，加大投資保障房建設力度和持續收緊貨幣政策等行政、經濟手段，將調控措施進一步細化落實，調控效果在限購城市顯現。本年度，本公司慎重考慮房地產調控措施增強下的業務風險，剝離投資回報率較低的物業資產，開展工業地產、土地一級開發整理業務。

為了提高資金回報率，增加本公司及股東價值，本年度本公司出售了珠海教育70%股權與深圳沈發100%股權，收購了中房潮州投資開發有限公司(「中房潮州」)100%股權。中房潮州主要在建項目為深圳(潮州)產業轉移工業園徑南分園項目。該項目系廣東省政府批准的土地發展項目，佔地約4500畝，旨在通過興建新的工業區，建設完善配套設施等吸引工業營運商搬遷至此區。該項目總體風險較小，收益率穩定，有利於提升公司總體價值。此外，本公司與有關方洽淡了收購廣州市中展投資控股有限公司(「廣州中展」)10%股權事宜。目前，有關交易仍在進行中，並已經取得階段性進展。

同時，本公司出售了紫光創投8%股權與淨資產為負的瀋發房產99.86%股權，並將無實際業務運營的上海教育，予以注銷廢業，以優化公司資產結構，節約管理資源。

二零一二年房地產調控仍將持續，本公司將加快完成正在進行之中的交易，同時以收購中房潮州為契機，積極開拓更優質項目，尋求多種房地產業務形態，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，二零一二年三月三十日

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。周先生是高信集團控股有限公司(股份代碼：0007)旗下附屬公司高信融資服務有限公司的董事，自二零零二年三月起一直負責該集團投資銀行業務之運作。周先生曾為德泰中華投資有限公司(股份代碼：2324)的執行董事。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：

蘭東輝先生，生於一九六七年十二月，經濟師。蘭先生於一九九八年九月畢業於中國社會科學院投資管理專業，獲頒碩士學位。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。蘭先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事，並於二零一一年八月九日辭去非執行董事職務。

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。王先生曾是世大控股(股份代碼：8003)的執行董事。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。陳先生畢業於澳大利亞新南威爾斯大學，持有會計及電腦資訊系統學系商學士學位，為香港會計師公會和澳大利亞會計師公會之會員。陳先生現時為啟程東方投資管理有限公司的聯席董事，首都創投有限公司(股份代碼：2324)及中華數據廣播股份有限公司(股份代碼：8016)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，於一九九九年畢業於西安理工大學，獲頒經濟學學士學位，後於二零零九年畢業於北京大學政府管理學院政治學與行政學專業。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及本公司監事會主席。王先生在投融資、資產及業務重組方面有豐富的經驗。

陸明先生，生於一九七三年四月，於一九九六年九月畢業於瀋陽工業學院電子測量技術專業，獲頒學士學位。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，一九九七年五月至今在本公司總裁辦公室任職，現任本公司總裁辦公室高級經理。陸先生為職工代表監事。

管理層討論與分析

集團經營收入

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團營業額約為人民幣22,879,000元(二零一零年：人民幣17,682,000元)，較上年增加29.4%。增加的主要原因是本集團所持物業本年租賃收入上升所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，房產租賃業務營業額約為人民幣22,879,000元(二零一零年：人民幣17,682,000元)。

集團溢利

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣45,612,000元(二零一零年：人民幣25,833,000元)。

2. 房產開發業務分析

經營業績摘要

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	22,879	17,682
除稅前虧損	9,950	3,713

於二零一一年年度，中國政府繼續推行緊縮政策為房地產市場降溫，房地產業務的不確定性有所上升。為了提高股東回報，本公司積極物色潛在項目，拓展公司業務。

二零一一年五月十一日，本公司與天津中房雍陽置業有限公司(「天津雍陽」)、深圳中房創展投資集團有限公司(「深圳創展」)訂立《股權轉讓協議》，約定公司向天津雍陽、深圳創展收購中房潮州之100%股本權益(詳見本公司於二零一一年五月十一日發出的公告)。

中房潮州是一間於二零零九年十月二十九日在中國廣東省潮州註冊成立之有限公司，主要從事物業發展及建築業務。目前，中房潮州之主要在建項目為深圳(潮州)產業轉移工業園徑南分園項目。該項目為經廣東省政府批准的土地發展項目，佔地約4,500畝。項目將興建一個工業區，發展商將於區內興建完善設施及高水平之管理。該項目的目標是吸引工業運營商，從已擁擠及需求超高的珠江三角洲區域搬遷至該區。於二零一一年十二月三十一日，本公司收購中房潮州的交易仍在進行中，尚未最終完成。

管理層討論與分析

二零一一年五月二十三日，本公司與北京四海華澳貿易有限公司(「北京四海」)簽訂《出售協議》，約定本公司向北京四海出售深圳沈發之100%股本權益。鑒於公司已經物色到一個潛在回報高並有助於提升本公司及其股東價值的投資機會，管理層認為決定出售深圳沈發，以提升現金資源發展中房潮州項目及未來投資機會(詳見本公司於二零一一年五月二十三日發出的公告)。於二零一一年十二月三十一日，該項出售交易仍在進行中，尚未最終完成。

業務展鑒

二零一一年以來，中國政府對房地產市場的調控措施的效果已經初步顯現，中央銀行多次提升存款準備金率和利率，也使房地產行業面臨資金壓力。本公司將盡快推進完成收購中房潮州的交易，並以收購中房潮州為契機，拓展土地一級開發整理，工業地產等多種房地產業務形態，努力為股東創造價值。

3. 教育投資業務分析

二零一一年四月二十六日，本公司與上海博投眾人眾環保科技有限公司(「上海博投」)訂立《出售協議》，約定本公司向上海博投就出售珠海教育70%股本權益(詳見本公司於二零一一年四月二十六日發出的公告)。於二零一一年十二月三十一日，出售已經完成。珠海教育不再為本公司附屬公司。

珠海教育之年度租金收入約為人民幣2,000,000元，而根據獨立估值師發出之估值報告珠海教育物業之公平市值約為人民幣281,640,000元，珠海教育之收益率較本集團持有之其他項目為低。因此，管理層決定將珠海教育之投資套現，以回收流動資金，使本集團能物色其他高回報的投資機會，以增加本公司及股東價值。

上海教育已於本年度注銷廢業。

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	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一零年 十二月三十一日
資產負債率	負債總額／資產總額×100%	11.20%	15.96%
流動比率	流動資產／流動負債	6.97	1.01
速動比率	(流動資產－存貨－待出售物業)／ 流動負債	6.97	1.01
淨資產收益率	淨溢利(虧損)／淨資產×100%	8.10%	5.33%
銷售收入利潤率	淨溢利(虧損)／營業額×100%	178.81%	128.99%
股東債權比率	負債總額／總權益×100%	12.61%	18.99%

(2) 集團資產總體狀況：

於二零一一年十二月三十一日，本集團總資產較上年有所減少。本集團總資產由約人民幣595,027,000元降至約人民幣568,969,000元，下降約人民幣26,058,000元或約4.38%。

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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	7	5,528	(5,521)
投資物業	148,300	516,346	(368,046)
可供出售的財務資產	-	13,800	(13,800)
收購一間附屬公司已付按金	74,000	-	74,000
流動資產總值	346,662	59,353	287,309
	568,969	595,027	(26,058)

管理層討論與分析

(3) 集團流動資產狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團流動資產約為人民幣346,662,000元，較上年約人民幣59,353,000元增加約人民幣287,309,000元，增幅約484.07%。

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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	-	-	-
應收賬款	225	287	(62)
其他應收款	233,685	39,754	193,931
預付款項	-	-	-
持作買賣投資	1,848	-	1,848
銀行結餘及現金	5,187	19,312	(14,125)
分類為持作買賣資產	105,717	-	105,717
	346,662	59,353	287,309

(4) 集團銀行貸款情況

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款(二零一零年：無)。

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		變動金額 人民幣千元
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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	103,481	-
累計虧損	(941,896)	(987,508)	45,612

5. 僱員數量及其教育程度情況

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有員工18名(二零一零年：26名)。本年度，本集團共向持續經營業務員工支付薪金及津貼約人民幣1,259,000元(二零一零年：人民幣1,666,000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二零一一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

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。

註：以下為年內已經出售或已經註銷廢業的附屬公司

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，並已不再是本公司之附屬公司。

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，並已不再是本公司之附屬公司。

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，並已註銷廢業。

3. 其他投資

本集團於二零零零年五月投資參股紫光創投，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，本公司已經出售了所持有的全部紫光創投股權。

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31頁的綜合收益表及綜合全面收益表。

本集團於二零一一年十二月三十一日的財務狀況載於第32頁至第33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35頁至第36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二零一一年度中期股息。

6. 末期股息

本公司董事會決議不派發二零一一年度末期股息。此項決議尚需本公司二零一一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34頁的綜合權益變動表。

8. 捐款

本年度，本集團向中國青少年發展基金會做出捐款人民幣1,810,000元(二零一零年：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

於二零一一年十二月三十一日，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10內。

- (1) 本年度，本集團按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

自二零零八年一月一日起，本公司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12%。

14. 可供分配之儲備

於二零一一年十二月三十一日，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04頁至第05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55.13%，其中最大的客戶的銷售額人民幣5,281,000元約佔本集團全年總銷售額的21.23%。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

截至二零一一年十二月三十一日，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、周家和先生及王暉先生為執行董事；包怡強先生為非執行董事；蔡連軍先生、王啟達先生及陳銘燊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

截至二零一一年十二月三十一日，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13。

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

截止二零一一年十二月三十一日，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)	418,363,200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，截至二零一一年十二月三十一日，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：
 - 中國銀行(香港)有限公司代理持有54,040,000股H股，佔本公司已發行H股12.85%。
 - 新邦證券有限公司代理持有50,636,000股H股，佔本公司已發行H股的12.04%。
 - 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有30,255,000股H股，佔本公司已發行H股7.19%。
 - 信誠證券有限公司代理持有23,410,000股H股，佔本公司已發行H股的5.56%。

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

(1) 出售珠海教育70%權益的《出售協議》

二零一一年四月二十六日，本公司與上海博投訂立《出售協議》，約定本公司向上海博投出售珠海教育70%股本權益(詳見本公司於二零一一年四月二十六日發出的公告)。

(2) 收購中房潮州100%權益的《股權收購協議》

二零一一年五月十一日，本公司與天津雍陽、深圳創展訂立《股權收購協議》，約定公司向天津雍陽、深圳創展收購中房潮州之100%股本權益(詳見本公司於二零一一年五月十一日發出的公告)。

(3) 出售深圳沈發100%權益的《出售協議》

二零一一年五月二十三日，本公司與北京四海簽訂《出售協議》，約定本公司向北京四海出售深圳沈發之100%股本權益。(詳見本公司於二零一一年五月二十三日發出的公告)。

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) 出售珠海教育70%權益

二零一一年四月二十六日，本公司與上海博投訂立《出售協議》，約定本公司向上海博投出售珠海教育70%股本權益(詳見本公司於二零一一年四月二十六日發出的公告)。出售已經完成。

(2) 收購中房潮州100%權益

二零一一年五月十一日，本公司與天津雍陽、深圳創展訂立《股權收購協議》，約定公司向天津雍陽、深圳創展收購中房潮州之100%股本權益(詳見本公司於二零一一年五月十一日發出的公告)。收購仍有待完成，目前正在進行。

(3) 出售深圳沈發100%權益

二零一一年五月二十三日，本公司與北京四海簽訂《出售協議》，約定本公司向北京四海出售深圳沈發之100%股本權益。(詳見本公司於二零一一年五月二十三日發出的公告)。出售仍有待完成，目前正在進行。

董事會報告書

(4) 出售紫光創投8%權益和瀋發房產99.86%權益

二零一一年九月，本公司出售了紫光創投8%權益和瀋發房產99.86%權益。由於這兩項權益涉及的資產與交易價格較低，因此不構成須予披露的交易。現時，瀋發房產已經不再是本公司的附屬公司，本公司現時並無持有紫光創投的股本權益。

(5) 收購廣州中展10%權益

經本公司前期與相關方洽談，本公司以人民幣1,000,000元的代價收購廣州中展10%股權。廣州中展於二零一一年八月註冊設立，註冊資本為人民幣10,000,000元。本項交易現時已經完成。

28. 股東周年大會和股東特別大會

(1) 二零一零年度股東周年大會

二零一一年六月二十三日，本公司召開了二零一零年度股東周年大會，審議批准了公司二零一零年度董事會報告書、合併財務報表、核數師報告、利潤分配和股息派發等議案(詳見本公司二零一一年六月二十三日公告)。

(2) 二零一一年度第一次股東特別大會

二零一一年七月十四日，本公司召開了二零一一年度第一次股東特別大會，審議批准了本公司(作為賣方)與上海博投(作為買方)就出售珠海教育70%股本權益所訂立日期為二零一一年四月二十六日之《出售協議》(詳見本公司二零一一年七月十四日公告)。

(3) 二零一一年度第二次股東特別大會

二零一一年十月十二日，本公司召開了二零一一年度第二次股東特別大會，審議批准了本公司(作為買方)與天津雍陽、深圳創展(作為賣方)就收購中房潮州之100%股本權益所訂立之日期為二零一一年五月十一日之《收購協議》，及本公司(作為賣方)與北京四海(作為買方)就出售深圳沈發之100%股本權益所訂立日期為二零一一年五月二十三日之《出售協議》(詳見本公司二零一一年十月十二日公告)。

29. 銀行貸款情況

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款(二零一零年：無)。

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14內。

董事會報告書

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舉行兩次會議。審核委員會已經審閱本集團截至二零一一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。

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。

37. 核數師

二零一一年十二月十二日，盧鄭會計師事務所有限公司(「盧鄭」)辭去本集團核數師職務(詳見本公司二零一一年十二月十四日發出公告)。

二零一二年二月九日，本公司二零一二年度第一次股東特別大會批准聘任中磊(香港)會計師事務所有限公司(「中磊」)為本集團的核數師的決議案(詳見本公司於二零一二年二月九日發出的公告)。

董事會報告書

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

截至二零一一年十二月三十一日，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)。

40. 公眾人士持股百分比

截至二零一二年三月三十日(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，二零一二年三月三十日

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。

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事會有八名董事，其中包括四名執行董事，一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。

於二零一一年十二月三十一日，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。

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	6/6
王再興	執行董事	6/6
周家和	執行董事	4/6
王暉	執行董事	6/6
包怡強	非執行董事	6/6
藺東輝	非執行董事	2/4
蔡連軍	獨立非執行董事	6/6
王啟達	獨立非執行董事	5/6
陳銘樂	獨立非執行董事	3/6

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，彼等於截至二零一一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二零一一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

盧鄭為本公司二零一一年度之核數師。二零一一年十二月，盧鄭辭職後，由中磊擔任本公司之核數師。本集團核數師提供之服務之酬金分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
審核服務		
— 截至十二月三十一日止年度之年度審核	800	600
— 其他	-	-
	800	600

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



中磊（香港）會計師事務所有限公司
ZHONGLEI (HK) CPA Company Limited

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88頁的綜合財務報表，包括於二零一一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，根據商定委聘條款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。

審核工作涉及進行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二零一一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。

中磊(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

何耀恆
執業證書編號：P05494

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心3樓
313-317室

二零一二年三月三十日

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	7	22,879	17,682
營業額銷售稅		(1,199)	(872)
營業成本		(1,901)	(1,626)
其他收入	9	178	151
獲豁免其他應付款之債務		25,065	–
出售附屬公司的收益	35	8,225	1,510
取消一間附屬公司註冊的收益	36	162	–
出售可供銷售投資虧損	20	(12,900)	–
折舊		(541)	(493)
員工成本		(1,259)	(1,666)
可供銷售投資的已確認減值虧損	20	–	(3,200)
投資物業公允價值變動淨額		38,300	32,406
應收賬款的已確認減值虧損		(180)	–
其他經營開支		(12,229)	(12,084)
除稅前溢利		64,600	31,808
所得稅開支	10	(11,950)	(7,979)
來自持續經營業務的年內溢利		52,650	23,829
已終止業務	12		
來自已終止業務的年內(虧損)溢利		(11,740)	2,848
年內溢利	11	40,910	26,677
本公司擁有人應佔來自下列項目的年內溢利(虧損)			
– 持續經營業務		52,678	23,830
– 已終止業務		(7,066)	2,003
		45,612	25,833
非控股權益應佔來自下列項目的年內(虧損)溢利			
– 持續經營業務		(28)	(1)
– 已終止業務		(4,674)	845
		(4,702)	844
		40,910	26,677

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
來自持續經營及已終止業務的每股盈利	15		
— 基本(人民幣分)		4.47	2.53
— 攤薄(人民幣分)		不適用	不適用
來自持續經營業務的每股盈利			
— 基本(人民幣分)		5.16	2.34
— 攤薄(人民幣分)		不適用	不適用
股息	16	-	-

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年內溢利	40,910	26,677
其他全面收益		
換算產生之匯兌差額	-	-
年內全面收益總額	40,910	26,677
下列應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	45,612	25,833
非控股權益	(4,702)	844
	40,910	26,677

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
商譽	17	-	-
物業、廠房及設備	18	7	5,528
投資物業	19	148,300	516,346
可供銷售投資	20	-	13,800
收購一間附屬公司所支付的訂金	21	74,000	-
		222,307	535,674
流動資產			
供銷售物業	22	-	-
應收賬款	23	225	287
應收一名前顧客款項	24	-	-
其他應收款	25	233,685	39,754
供買賣投資	26	1,848	-
銀行結餘及現金	27	5,187	19,312
		240,945	59,353
分類為供銷售資產	28	105,717	-
		346,662	59,353
流動負債			
應付賬款	29	-	5,742
其他應付款及應計費用		1,836	40,097
預收款項	30	30,067	10,715
其他流動負債	34	2,231	-
撥備	31	-	1,041
稅項負債		2,423	1,036
		36,557	58,631
分類為供銷售負債	28	13,188	-
		49,745	58,631
流動資產淨值		296,917	722
總資產減流動負債		519,224	536,396

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	32	1,020,400	1,020,400
儲備		(515,157)	(560,769)
本公司擁有人應佔權益		505,243	459,631
非控股權益		-	40,429
總權益		505,243	500,060
非流動負債			
遞延稅項	33	13,981	33,105
其他非流動負債	34	-	3,231
		13,981	36,336
		519,224	536,396

第29頁至88頁所列的綜合財務報表，經董事會於二零一二年三月三十日核准及授權發出，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

截至二零一一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 公積金	累計虧損	總計	非控股權益	總計
	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，佔年內全面收益							
總額	-	-	-	25,833	25,833	844	26,677
轉撥	-	-	250	(250)	-	-	-
收購一間附屬公司(附註37)	-	-	-	3,695	3,695	-	3,695
出售附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	11	11
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	1,020,400	323,258	103,481	(987,508)	459,631	40,429	500,060
年內溢利(虧損)，佔年內全面							
收益(開支)總額	-	-	-	45,612	45,612	(4,702)	40,910
出售附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	(35,727)	(35,727)
於二零一一年十二月三十一日	1,020,400	323,258	103,481	(941,896)	505,243	-	505,243

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，本集團須從稅後溢利中撥出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

根據中國有關之法規，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。本集團於二零一零年及二零一一年十二月三十一日並無任何可供分配之儲備。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)		
—來自持續經營業務	64,600	31,808
—來自已終止業務	(11,740)	3,148
調整：		
利息收入	(161)	(153)
供買賣投資公允價值變動	(48)	—
出售一間附屬公司的收益	(12,070)	(1,510)
取消一間附屬公司註冊的收益	(162)	—
出售物業、廠房及設備虧損	8	—
出售可供銷售投資虧損	12,900	—
折舊	1,414	1,334
可供銷售投資的已確認減值虧損	—	3,200
投資物業公允價值變動淨額	(21,940)	(34,406)
獲豁免其他應付款之債務	(25,065)	—
應收賬款的已確認減值虧損	180	—
財務成本	—	429
營運資金變動前的經營現金流量	7,916	3,850
應收賬款增加	(496)	—
其他應收款減少	7,652	5,401
預付款項減少	—	2,000
應付賬款減少	(48)	(502)
其他應付款及應計費用(減少)增加	(2,593)	9,983
非流動負債(減少)增加	(1,000)	3,231
預收款項增加(減少)	30,503	(2,994)
應付一名前股東款項減少	—	(29,328)
來自(支付)經營業務的現金	41,934	(8,359)
繳付所得稅款	(713)	(199)
來自(支付)經營業務的現金淨額	41,221	(8,558)
投資活動		
已收利息	161	153
購買投資物業	—	(2,791)
購買物業、廠房及設備	(8)	(353)
出售物業、廠房及設備所得款項	8	—
購買供買賣投資	(1,800)	—
其他長期應收款增加	(6,350)	—
收購一間附屬公司已支付按金	(74,000)	—
出售一間附屬公司的現金流入淨額	28,220	84,407
取消一間附屬公司註冊現金流出淨額	(1)	—
收購一間附屬公司現金流出淨額	—	(67,653)
來自(支付)投資活動的現金淨額	(53,770)	13,763

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
融資活動		
償還銀行貸款	-	(9,000)
支付利息	-	(429)
支付融資活動的現金淨額	-	(9,429)
現金及現金等值項目減少淨額	(12,549)	(4,224)
於年初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	6,763	19,312
於年末時的現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	5,187	19,312
分類為供銷售資產的銀行結餘及現金	1,576	-
	6,763	19,312

綜合財務報表附註

截至二零一一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小東路1號金茂國際公寓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列於綜合財務報告附註43。年內，本集團出售其教育項目經營業務，該業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度分類為已終止業務(附註12)。

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香港財務報告準則。

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
香港會計準則(「香港會計準則」)第24號(二零零九年經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
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
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

除下文所述外，於本年度採納新頒佈及經修訂的香港財務報告準則對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列(乃於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分)

香港會計準則第1號(修訂本)釐清，實體可選擇於權益變動表或綜合財務報表附註內披露按項目分析其他全面收益。在本年度，本集團就權益各部份而言選擇於權益變動表內呈列。該經修訂準則並無對本集團的綜合財務報表構成影響。

綜合財務報表附註

截至二零一一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24號(二零零九年經修訂)關連方披露

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)澄清及簡化關連方之定義。新定義強調關連方關係之對稱性，並澄清人士及主要管理人員影響一間實體之關連方關係之情況。經修訂準則亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響之實體進行交易之一般關連方披露規定之豁免。關連方之會計政策經已修訂，以反映根據經修訂準則之關連方定義變動。經修訂準則不會對本集團構成財務影響。關聯方交易詳情(包括相關比較資料)載於綜合財務報表附註42。

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的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－財務資產轉讓 ¹ 披露－財務資產及財務負債抵銷 ² 香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列 ⁵
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列－財務資產及財務負債抵銷 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產期的剝除成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一四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7號披露－財務資產轉讓(修訂本)

香港財務報告準則第7號(修訂本)增加涉及轉讓財務資產交易之披露規定。該修訂本擬於財務資產轉讓但轉讓人於資產保留一定程度之持續風險時提高有關風險之透明度。該修訂本亦規定在轉讓財務資產並非平均分佈於期內進行時作出披露。

董事預期，應用香港財務報告準則第7號(修訂本)將影響本集團在未來就財務資產轉讓作出之披露。

綜合財務報表附註

截至二零一一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32號(修訂本)財務資產及財務負債抵銷以及香港財務報告準則第7號(修訂本)披露－財務資產及財務負債抵銷

香港會計準則第32號(修訂本)澄清抵銷規定相關之現有應用事宜。具體而言，修訂本澄清「目前有合法可執行抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號(修訂本)規定實體應披露關於金融工具在可執行之淨值結算總協議或類似安排下之抵銷權及相關安排之資料(例如抵押品登入規定)。

該等經修訂之抵銷披露適用於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間及該等年度期間內之中期期間。有關披露亦須追溯提供所有可比期間之資料。然而，香港會計準則第32號(修訂本)於直至二零一四年一月一日或以後開始之年度期間方才生效，並須予以追溯應用。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入財務資產分類及計量之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號增設財務負債之分類及計量以及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定列述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產其後均須按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後呈報期間末按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公允價值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就財務負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關財務負債信貸風險變動應佔該負債(指定為按公允價值計入損益)公允價值變動之呈列方式。尤其是，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之財務負債而言，該負債信貸風險變動應佔之財務負債公允價值變動金額於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大於損益之會計錯配。財務負債信貸風險應佔之公允價值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為於損益按公允價值計算之財務負債公允價值變動全部金額於損益確認。

董事預期，未來採納香港財務報告準則第9號可能不會對本集團的財務資產及財務負債構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一一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)

綜合、共同安排、聯營公司及披露之新頒佈及經修訂準則

於二零一一年六月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定詳述如下。

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表之部份香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體。香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力；(b)參與被投資方之業務所得可變回報之風險或權利；及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合資方作出之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之共同安排須如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同經營或合營企業，視乎各方根據安排之權利及責任而定。相對而言，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三種：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟五項準則須全部同時提早應用。

董事預期，應用該五項準則不會對綜合財務報表呈報之金額造成重大影響。

香港財務報告準則第13號公允價值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公允價值計量及披露公允價值計量資料之單一指引。該準則界定公允價值，確立計量公允價值之框架及有關公允價值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及披露公允價值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號財務工具：披露所述財務工具之三個公允價值等級之量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

綜合財務報表附註

截至二零一一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1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定須於其他全面收益部份作出額外披露，以便將其他全面收益項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準予以分配。

香港會計準則第1號之修訂本乃於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。當修訂本於未來會計期間應用時，其他全面收益項目之呈列方式將會作出相應變動。

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，綜合財務報表載有上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

除若干物業及金融工具(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. 主要會計政策

3.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司(其附屬公司)所控制實體的財務報表。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。

所有集團內部的交易、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。

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。自二零一零年一月一日起生效。

綜合財務報表附註

截至二零一一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

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。

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作追溯調整。測量期調整乃指在「測量期」(於收購日起不能超過一年)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。

綜合財務報表附註

截至二零一一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)

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隨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。

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。

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併須分步驟來處理。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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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(如有)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 持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過出售交易(而非透過持續使用)收回，則有關非流動資產及出售組別會分類為持作出售。僅當出售極有可能發生且非流動資產(或出售組別)可於其現況下即時出售時，方會視為符合本條件。管理層須致力促成出售，且預期由分類日期起計一年內符合資格確認為已完成之出售。

當本集團致力進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，假如符合上述條件，不論出售後本集團是否於其前附屬公司保留非控股權益，該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)按其前賬面值與公平值(減銷售成本)(以較低者為準)計量。

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並已扣除折扣。

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項計入綜合財務狀況表中的流動負債。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.5 收入確認(續)

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或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)於綜合財務狀況表列賬。

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。

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。

投資物業按公允值模式計量

於首次計量時，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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.7 投資物業(續)

投資物業按成本模式計量

於首次確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔開支。於首次確認後，投資物業以成本減隨後的累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃為於投資物業之估計可使用年期內並經計及其估計剩餘價值後按直線法撇銷其成本。

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。

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。

3.9 持作銷售物業

持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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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，有關匯兌差額乃於其他全面收入內確認及於權益累計，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各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)，而其收入及支出項目乃按該年度的平均匯率進行換算。除非期內匯率出現重大波幅，於此情況下，將採用交易日期之匯率。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。

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，並按各呈報期間結束時的適用匯率進行重新換算。產生的匯兌差額於權益確認。

3.11 退休福利費用

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記錄。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.12 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。

遞延稅項按在綜合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實質上施行之稅率(及稅法)為基準計量。

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。

即期稅項及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，即期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。當即期稅項或遞延稅項於業務合併之初始計入階段產生，稅務影響包括在計入之業務合併之中。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.13 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計量。收購或發行財務資產及財務負債(不包括通過損益反映公平價值的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)。可直接撥歸購買通過損益反映公平價值的財務資產或財務負債的交易成本，將於損益中即時確認。

財務資產

本集團的財務資產分類為以下三個類別之一，包括按公允價值計入損益之財務資產(「按公允價值計入損益」)、貸款及應收款項及可供銷售的財務資產(「可供銷售財務資產」)。分類乃由財務資產之性質及目的所釐定並於初始確認時予以釐定。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(財務資產被分類為可供銷售財務資產除外，其利息收入包括淨收益及虧損。)

按公允價值計入損益之財務資產

按公允價值計入損益之財務資產代表持作買賣的財務資產。

倘財務資產被分類為持作買賣時：

- 購入主要為於不久將來銷售；或
- 構成本集團合併管理之金融工具之已識別組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 財務資產為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

按公允價值計入損益之財務資產按公平值計量，當中因重新計算錄得之任何公平值變動於其產生的期間。於損益賬確認的收益或虧損淨額並不包括財務資產賺取的任何股息或利息。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.13 金融工具(續)

財務資產(續)

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)。

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)。

財務資產減值

財務資產(除按公允價值計入損益之財務資產)於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，則視為有減值的客觀證據。

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，超過平均賬期限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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.13 金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值(續)

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期間撥回。

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。

當可供銷售財務資產被視為需作減值時，於之前在其他全面收益中累積之損益，將於減值發生期間重新分類到損益中。

對於按攤銷成本計算的財務資產而言，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。

財務負債及股本工具

集團實體發行的財務負債及股本工具乃根據合同安排的性質與財務負債及股本工具的定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。由本集團發行之股本工具以扣減直接發行成本後所收之款項確認。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

3.13 金融工具(續)

財務資產(續)

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、其他流動負債及其他非流動負債)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

取消確認

本集團取消確認財務資產，只有當從資產收取現金流之合約權利屆滿，或當其轉讓財務資產及大致上已轉讓財務資產擁有權之所有風險及回報權予另一實體。倘本集團轉讓或保留近乎所有風險及回報權並繼續控制轉讓的資產，則本集團按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留獲轉讓財務資產擁有權的絕大部份的風險及回報，本集團會繼續確認財務資產，亦會就已收款項確認有附加保證的借貸。

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並於權益累計的累計損益的總和的差額，將於損益中確認。

當財務資產非全面取消確認時，本集團會將財務資產之過往賬面值根據於其確認為繼續參與之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配，而不再確認部分已分配之賬面值與不再確認部分已收代價、及任何已於全面收入確認並獲分配之累計收益或虧損，乃於損益內確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損，將按繼續確認之部分及不再確。確認之部分的相對公平值間作出分配。

僅當本集團取消確認財務負債時，本集團的責任已被解除、註銷或屆滿，取消確認財務負債賬面值與已付或應付代價之差額，於損益確認。

3.14 撥備

倘本集團現時須就過往事件承擔責任，並本集團可能須清償該責任，且責任金額可被可靠估計，則會確認撥備。撥備乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據報告期末為抵償該當前責任而須承擔代價的最佳估計而計量。倘撥備乃使用抵償該當前責任的估計現金流量計量，其賬面值為該等現金流量的現值(倘資金時間值的影響重大。)

倘用以償還撥備之部份或全部經濟利益預期將由第三方收回，則當實質上肯定將收到償款且應收金額能可靠計量時，應收款項才確認為資產。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 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。

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、廠房及設備的可使用年期

於採用有關物業、廠房及設備折舊的會計政策時,管理層乃根據物業、廠房及設備用途的行業經驗並參考有關行業規範來估計各種物業、廠房及設備的可使用年期。倘物業、廠房及設備的實際可使用年期,由於商業環境改變以致有別於原本估計的可使用年期,有關差額將影響折舊開支及將來撇減的資產數額。

就物業、廠房及設備確認的減值虧損

根據上述會計政策,當出現顯示物業、廠房及設備賬面值可能無法收回的事件或變化時,本集團會評估有關項目有否減值。現金產生單位的可收回數額乃根據使用價值計算而釐定。於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度,並無就物業、廠房及設備記錄減值虧損。

貿易應收款項及其他應收款項之估計減值

本集團之貿易應收款項及其他應收款項減值撥備政策乃根據對賬目之可收回性之評估及管理層之估計作出。評估該等應收款項最終能否變現需作出大量估計,包括客戶目前之信譽及附屬抵押品。倘本集團借款人之財務狀況惡化導致其還款能力減弱,則或須作出額外撥備。倘本集團已就其計提減值撥備之借款人之財務狀況改善,且未觀察到其還款能力減弱,則或須撥回減值撥備。

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 估計不確定性的主要來源(續)

可供銷售投資減值

在斷定可供銷售投資減值虧損有否客觀證據，本集團會定期評核其公允價值是否大幅或長時間下跌至低於其成本或賬面值，或是按照被投資人的財務狀況評核有否其他減值的客觀證據。此舉要求管理層作出相當程度的估算，而估算將影響減值虧損的數額。

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結餘及現金以及本公司擁有人應佔權益，當中包括已發行股本及儲備。

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股份回購以及發行新債或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

6. 財務工具

(a) 金融工具的類別

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
財務資產		
持作買款投資	1,848	-
可供銷售投資	-	13,800
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	239,097	59,353
	240,945	73,153
財務負債		
按攤銷成本計量的財務負債	4,067	49,070

(b) 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、應收一名前客戶款項、其他應收款、持作買賣投資、銀行結餘及現金、應付賬款、其他應付款及應計費用、其他流動負債及其他非流動負債。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。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

本集團業務風險主要涉及外幣變動及利率變動之財務風險。市場風險進一步以敏感度分析計算。本集團的市場風險或其管理及計算風險的方式並無重大變動。各種市場風險詳情如下：

(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27詳述的可變動利率銀行結餘有關。

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。本集團之現金流量利率風險主要集中在本集團的銀行結餘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(二零一零年：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(二零一零年：100個基點)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利將增加或減少約人民幣52,000元(二零一零年：該年度溢利將增加或減少約人民幣193,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，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(主要為應收賬款、其他應收款及銀行結餘)的賬面值而產生。

於呈報期間結束時，本集團檢討每項個別貿易及其他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，截至二零一零年及二零一一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。

由於交易對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及擁有信貸評級之中國授權銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

在管理流動資金風險，本集團監察並維持銀行結餘及現金於一個水平，該水平被管理層視為足夠應付本集團之運作，並減輕現金波動所帶來的影響。

下表詳列本集團非衍生財務負債餘下合約年期。該表乃按本集團於被要求償還財務負債的最早日期的財務負債的合計未貼現現金流量編製。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。

流動資金表

	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
於二零一一年十二月三十一日					
非衍生財務負債					
其他應付款及應計費用	-	1,836	-	1,836	1,836
其他流動負債	-	2,231	-	2,231	2,231
	-	4,067	-	4,067	4,067

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(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

公允價值

財務資產及財務負債之公允價值乃按以下釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的財務資產及財務負債，乃參考所報市場買盤價釐定公允價值；
- 其他財務資產及負債的公允價值乃根據使用折讓現金流分析的普遍採納定價模式釐定。

本公司董事認為，按攤銷成本於綜合財務報表內入賬之其他金融資產及金融負債，故其賬面值與其公平值相若。

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表載列自初始確認後便以公平值計量，並按照其公平值可予觀察程度分為一至三級之金融工具之分析：

- 第一級：公平值計量指以在活躍市場就相同之資產或負債取得之報價(未經調整)進行之計量。
- 第二級：公平值計量指以第一級所包括之報價以外之資產或負債可觀察變數(無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算))進行之計量。
- 第三級：公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場資料之資產或負債變數(不可觀察變數)之估值方法進行之計量。

	於二零一一年十二月三十一日			合計 人民幣千元
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	
按公允價值計入損益的財務資產				
持作買賣投資	-	1,848	-	1,848

綜合財務報表附註

截至二零一一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及折扣；及(ii)教育項目收入。年內本集團之營業額如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
持續經營業務		
房產開發、銷售、物業出租及管理	22,879	17,682
已終止業務		
教育項目(租金收入)	2,000	3,000
	24,879	20,682

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

就教育項目而言，此分部已於截至二零一一年十二月三十一日止年度終止。教育項目項下已終止業務的進一步詳情載於綜合財務報表附註12。

綜合財務報表附註

截至二零一一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營業額及業績分析如下：

	持續經營業務房產開發		已終止業務教育項目		總計	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	22,879	17,682	2,000	3,000	24,879	20,682
分部業績	9,950	3,713	745	1,573	10,695	5,286
出售附屬公司收益	8,225	1,510	3,845	-	12,070	1,510
取消一間附屬公司註冊收益					162	-
出售可供銷售投資虧損					(12,900)	-
可供銷售投資的已確認減值虧損					-	(3,200)
投資物業公允價值變動淨額	38,300	32,406	(16,360)	2,000	21,940	34,406
財務成本	-	-	-	(429)	-	(429)
利息收入	130	151	31	2	161	153
未分配企業收入及費用					20,732	(2,770)
除稅前溢利					52,860	34,956
所得稅開支					(11,950)	(8,279)
本年度溢利					40,910	26,677
分部資產	266,057	245,780	-	303,604	266,057	549,384
未分配企業資產					302,912	45,643
資產總額					568,969	595,027
分部負債	29,893	22,301	-	25,233	29,893	47,534
未分配企業負債					33,833	47,433
負債總額					63,726	94,967
其他資料						
非流動資產增加	8	175,812	-	112	8	175,924
折舊	518	470	873	841	1,391	1,311
未分配折舊					23	23
折舊總值					1,414	1,334
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	8	-	8	-
應收賬款的已確認減值虧損	180	-	-	-	180	-
可供銷售投資的已確認未分配減值虧損	-	-	-	-	-	3,200
出售可供銷售投資的未分配虧損	-	-	-	-	12,900	-
投資物業公允價值變動淨額	(38,300)	(32,406)	16,360	(2,000)	(21,940)	(34,406)

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
客戶甲 ¹	5,281	4,124
客戶乙 ¹	4,747	3,768
客戶丙 ¹	3,689	2,796
客戶丁 ²	不適用 ³	3,000

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。

³ 該相應營業額於相應年度佔本集團總營業額不超過10%。

9. 其他收入

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
持續經營業務		
按攤銷成本列賬的財務資產的利息收入	130	151
供買賣投資公允價值變動	48	-
	178	151
已終止業務		
按攤銷成本列賬的財務資產的利息收入	31	2
雜項收入	38	46
	69	48
	247	199

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
持續經營業務		
中國企業所得稅	15,977	700
遞延稅項(附註33)	(4,027)	7,279
	11,950	7,979
已終止業務		
中國企業所得稅	4,090	-
遞延稅項(附註33)	(4,090)	300
	-	300
	11,950	8,279

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，本集團的稅率為25%。

年內所得稅開支與綜合收益表所示的持續經營及已終止業務除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)	64,600	31,808	(11,740)*	3,148	52,860	34,956
按照適用稅率計算的所得稅	16,150	8,358	(2,935)	472	13,215	8,830
計稅時不可抵扣的開支的稅務影響	-	4	4,090	25	4,090	29
計稅時無須課稅的收入的稅務影響	(9,576)	-	-	-	(9,576)	-
未確認可抵扣暫時差額的稅務影響	(4,027)	(1,652)	(4,090)	-	(8,117)	(1,652)
未確認稅務虧損的稅務影響	10,172	1,269	2,935	-	13,107	1,269
使用以往未確認的稅務虧損	(769)	-	-	(197)	(769)	(197)
所得稅開支	11,950	7,979	-	300	11,950	8,279

* 除稅前虧損包括出售珠海北大的收益人民幣3,845,000元。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

11. 年度溢利

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年內溢利已扣除：						
董事及監事的酬金(附註13)	543	584	-	-	543	584
員工薪金、津貼和獎金	547	608	120	180	667	788
退休金福利計劃供款	169	474	20	29	189	503
	1,259	1,666	140	209	1,399	1,875
核數師酬金	858	600	3	-	861	600

12. 已終止業務

二零一一年四月二十六日，本公司訂立出售協議以出售一間進行所有本集團教育項目業務的附屬公司—珠海北大教育科學園有限公司(「珠海北大」)。該項出售生效以產生現金流量作本集團其他業務擴張之用。該項出售於二零一一年九月一日完成。有關已出售資產及負債，以及該項出售之收益計算之詳情於附註35披露。

已終止業務年內(虧損)溢利分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年內教育項目業務的(虧損)溢利	(15,585)	2,848
出售教育項目業務的收益(附註35)	3,845	-
	(11,740)	2,848

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

12. 已終止業務(續)

包括在綜合收益表的教育項目業務的業績列載如下。來自已終止業務的比較業績及現金流量已予重新呈列以包括於本年度獲分類為已終止的業務。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	2,000	3,000
營業額銷售稅	(113)	(165)
銷售成本	(99)	(149)
其他收入	69	48
出售物業、廠房及設備的虧損	(8)	-
投資物業公允價值變動的(虧損)收益	(16,360)	2,000
折舊	(873)	(841)
員工成本	(140)	(209)
其他營運開支	(61)	(107)
財務成本	-	(429)
除稅前(虧損)溢利	(15,585)	3,148
所得稅開支	-	(300)
來自己終止業務的年度(虧損)溢利	(15,585)	2,848
來自己終止業務的現金流量：		
經營業務的現金流入淨額	701	10,449
投資業務的現金流入(流出)淨額	46	(110)
金融業務的現金流出淨額	-	(9,429)
現金流入淨額	747	910

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 董事、監事及僱員的酬金

(a) 董事及監事酬金

已付或應付予九名董事(二零一零年：十名)各自的酬金如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及花紅 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
	210	-	-	210
非執行董事				
包怡強(附註i)	30	-	-	30
蘭東輝(附註iii)	33	-	-	33
	63	-	-	63
獨立非執行董事				
蔡連軍	30	-	-	30
王啟達	120	-	-	120
陳銘樂	120	-	-	120
	270	-	-	270
小計	543	-	-	543
監事				
王興業	-	-	-	-
陸明	-	-	-	-
小計	-	-	-	-
總額	543	-	-	543

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 董事、監事及僱員的酬金(續)

(a) 董事及監事酬金(續)

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、 津貼及花紅 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
	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(附註iii)	30	17	2	49
	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
	270	-	-	270
小計	535	17	2	554
監事				
王興業	15	-	-	15
陸明	15	-	-	15
小計	30	-	-	30
總額	565	17	2	584

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. 於二零一一年八月九日辭任

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 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(二零一零年：三名)為本公司董事，彼等的酬金已於上文附註13(a)中披露。餘下兩名(二零一零年：兩名)最高酬金人士的酬金如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金、津貼及花紅	167	200
退休福利計劃供款	24	2
	191	202

酬金乃介乎下列範圍：

	人數	
	二零一一年	二零一零年
零至人民幣1,000,000元	2	2

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，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。截至二零一零年及二零一一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。

14. 退休福利計劃

於中國受僱的僱員是中國政府國家管理退休福利計劃的成員。本集團需要支付員工薪酬一定百分比的金額，用於籌集退休福利的資金。本集團就退休福利計劃的唯一義務是進行該等規定供款。

15. 每股盈利

來自持續經營及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔年度溢利約人民幣45,612,000元(二零一零年：人民幣25,833,000元)及本公司年內已發行加權平均普通股數目1,020,400,000股(二零一零年：1,020,400,000股)計算。

由於截至二零一零年及二零一一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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔來自持續經營業務的年度溢利約人民幣52,678,000元(二零一零年：人民幣23,830,000元)及本公司年內已發行加權平均普通股數目1,020,400,000股(二零一零年：1,020,400,000股)計算。

由於截至二零一零年及二零一一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。

來自已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利人民幣0.69分(二零一零年：人民幣0.20分)乃按本公司擁有人應佔來自已終止業務的年度虧損約人民幣7,066,000元(二零一零年：溢利約人民幣2,003,000元)及本公司年內已發行加權平均普通股數目1,020,400,000股(二零一零年：1,020,400,000股)計算。

由於截至二零一零年及二零一一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。

16. 股息

於截至二零一一年十二月三十一日止年度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(二零一零年：無)。

17. 商譽

人民幣千元

成本

於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	59,376
取消註冊一間附屬公司(附註36)	(59,376)

於二零一一年十二月三十一日

-

累計減值

於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	59,376
取消註冊一間附屬公司時對銷	(59,376)

於二零一一年十二月三十一日

-

賬面值

於二零一一年十二月三十一日

-

於二零一零年十二月三十一日

-

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，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。上海北大於截至二零一一年十二月三十一日止年度取消註冊，收購上海北大產生的商譽於截至二零一一年十二月三十一日止本公司董事認為商譽額已經撇銷年度撇銷。

綜合財務報表附註

截至二零一一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及 二零一一年一月一日	15,756	1,554	3,179	20,489
添置	8	-	-	8
出售	(61)	-	-	(61)
出售附屬公司	(15,213)	-	(3,179)	(18,392)
取消註冊一間附屬公司	(65)	-	-	(65)
重新分類為持作出售	(224)	(1,554)	-	(1,778)
於二零一一年十二月三十一日	201	-	-	201
累計折舊及累計減值				
於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及 二零一一年一月一日	11,066	716	3,179	14,961
年內撥備	873	267	-	1,140
出售時對銷	(45)	-	-	(45)
出售一間附屬公司時對銷	(11,530)	-	(3,179)	(14,709)
取消註冊一間附屬公司時對銷	(65)	-	-	(65)
重新分類為持作出售	(105)	(983)	-	(1,088)
於二零一一年十二月三十一日	194	-	-	194
賬面值				
於二零一一年十二月三十一日	7	-	-	7
於二零一零年十二月三十一日	4,690	838	-	5,528

以上物業、廠房及設備項目乃以直線法及下列年利率計提折舊：

傢俬、裝置及辦公室設備	8 - 16%
汽車	8 - 16%

綜合財務報表附註

截至二零一一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
於二零一零年一月一日	296,000
收購一間附屬公司(附註37)	87,200
添置	87,495
投資物業公允價值變動淨額－持續經營業務	32,406
投資物業公允價值變動淨額－已終止業務	2,000
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	505,101
出售一間附屬公司(附註35)	(281,641)
重新分類為持作出售(附註28)	(97,100)
投資物業公允價值變動淨額－持續經營業務	38,300
投資物業公允價值變動淨額－已終止業務	(16,360)
於二零一一年十二月三十一日	148,300

採用成本模式入賬的投資物業：

	人民幣千元
成本	
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日	11,794
出售附屬公司(附註35)	(11,794)
於二零一一年十二月三十一日	-
累計折舊及累計減值	
於二零一零年一月一日	274
年度撥備	275
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	549
年度撥備	274
出售附屬公司時對銷(附註35)	(823)
於二零一一年十二月三十一日	-
賬面值	
於二零一一年十二月三十一日	-
於二零一零年十二月三十一日	11,245

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 投資物業(續)

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
按以下模式計算的投資物業：		
公允價值模式	148,300	505,101
成本模式	-	11,245
	148,300	516,346

按其性質分類之投資物業如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
校園(附註i及ii)	-	298,000
停車場(附註i及iii)	-	11,245
物業(附註i及ii)	148,300	207,101
	148,300	516,346

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) 於二零一一年十二月三十一日，物業以公允價值模式計量。物業公允價值已按與本集團並不關連的獨立合資格專業估值師邦盟匯駿評估有限公司於該日進行估值得出。邦盟匯駿評估有限公司於相關地區的類似物業估值擁有合適資格及近期經驗。有關物業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證後達至。
於二零一零年十二月三十一日，校園及物業以公允價值模式計量。校園及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合適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證後達致。
- 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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

20. 可供銷售投資

人民幣千元

非上市投資，按成本值

成本值

於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	20,000
出售	(20,000)

於二零一一年十二月三十一日	-
---------------	---

累計減值

於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及二零一一年一月一日	6,200
出售時對銷	(6,200)

於二零一一年十二月三十一日	-
---------------	---

賬面值

於二零一一年十二月三十一日	-
---------------	---

於二零一零年十二月三十一日	13,800
---------------	--------

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累計減值計量，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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度期間，本集團向一獨立第三方以人民幣900,000元的代價出售紫光創新，人民幣12,900,000元的出售虧損已相應地在綜合收益表確認。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

21. 收購一間附屬公司所支付的訂金

根據本公司二零一一年九月二十三日的通函，本公司與天津中房雍陽置業有限公司(「天津雍陽」)及深圳中房創展投資集團有限公司(「賣方」)就以人民幣310,000,000元的代價收購中房潮州投資開發有限公司的全部已發行股份(「中房潮州收購」)訂立收購協議(「收購協議」)。於二零一一年十二月三十一日，人民幣74,000,000元的結餘代表簽訂收購協議後已付可退回訂金。中房潮州收購於二零一一年十月十二日獲本公司股東批准，但截至本報告日期尚未完成。

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及二零一一年十二月三十一日

-

累計減值

於二零一零年一月一日

216,438

出售一間附屬公司時對銷

(216,438)

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日

-

賬面值

於二零一一年十二月三十一日

-

於二零一零年十二月三十一日

-

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市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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收賬款	225	925
減：呆賬撥備	-	(638)
	225	287

本集團平均給予其貿易客戶30天的信貸期。於呈報期間結束時根據發票日期的應收賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡分析情況如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
0至30日	225	56
31至60日	-	97
61至90日	-	52
90日以上	-	82
	225	287

本集團應收賬款結餘中，概無任何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(二零一零年：人民幣231,000元)應收賬款。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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
逾期：		
31至60日	-	97
61至90日	-	52
90日以上	-	82
	-	231

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款(續)

呆賬撥備變動：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一月一日	638	200
年內已確認減值虧損	180	-
收購一間附屬公司	-	438
出售附屬公司	(200)	-
重新分類為供銷售	(618)	-
十二月三十一日	-	638

應收賬款的呆賬撥備包括總結餘為零(二零一零年：人民幣638,000元)的個別已減值應收賬款，主要與陷入財務困境的客戶或長期未收回有關。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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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，前從事生產和銷售城鎮淨化水業務時，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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

25. 其他應收款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
其他應收款	233,685	39,754

於二零一一年十二月三十一日包括在其他應收款項的為a)上海博投眾人眾環保科技有限公司就出售其附屬公司珠海北大教育科學園有限公司的70%股本權益合共約人民幣201,084,000元的代價應收款項；及b)就出售其附屬公司瀋陽發展房產開發有限公司99.86%權益應收北京特利投資管理有限公司約人民幣100,000元的代價。有關詳情，請參閱附註35。

26. 供買賣投資

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於公允價值的貨幣基金	1,848	-

27. 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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，銀行結餘按年平均市場利率0.37%(二零一零年：1.08%)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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

28. 分類為供銷售的資產／負債

於二零一一年五月二十三日，本公司與一獨立第三方北京四海華澳貿易有限公司就以約人民幣81,000,000元的代價出售深圳青島瀋發光電有限公司及其附屬公司(「深圳集團」)100%的股本權益訂立銷售協議。深圳集團的主要業務為從事租賃及管理物業。該等業務預期將在十二個月內出售的應佔資產及負債已被分類為供銷售的出售組別，並分別相應地在綜合財務狀況表中呈列。

於二零一一年十二月三十一日被分類為供出售的資產及負債的主要類別(分別在綜合財務狀況表中呈列)載列如下：

	二零一一年 人民幣千元
物業、廠房及設備	690
投資物業	97,100
應收貸款	6,350
其他應收款項	1
銀行結餘及現金	1,576
分類為供銷售資產	105,717
應付賬款	529
其他應付賬款及應計費用	1,337
應付稅項	315
遞延稅項	11,007
分類為供銷售負債	13,188

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

29. 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
2年以上	-	5,742

30. 預收款項

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銷售物業	-	10,715
出售附屬公司所收按金(附註)	30,000	-
其他	67	-
	30,067	10,715

附註：其代表出售深圳集團所收人民幣30,000,000元的不可退還按金。深圳集團的資產及負債於二零一一年十二月三十一日重新分類為供銷售(附註28)。

31. 撥備

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
按呈報目的分析：		
流動負債	-	1,041

於二零一零年十二月三十一日，該等撥備人民幣1,041,000元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。由於瀋發房產於截至二零一一年十二月三十一日止年度獲出售(附註35)，故此該撥備於出售時已予以對銷。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

32. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
法定、已發行及已繳足：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日		
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
	1,020,400,000	1,020,400

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
於二零一零年一月一日	(17,392)
收購附屬公司	(8,134)
於綜合收益表扣除－持續經營業務	(7,279)
於綜合收益表扣除－已終止業務	(300)
於二零一零年十二月三十一日	(33,105)
重新分類為供銷售	11,007
計入綜合收益表－持續經營業務	4,090
計入綜合收益表－已終止業務	4,027
於二零一一年十二月三十一日	(13,981)

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59,012,000元（二零一零年：人民幣21,400,000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。

34. 其他流動／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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 出售附屬公司

截至二零一一年十二月三十一日止年度

瀋陽發展房產開發有限公司

於二零一一年十二月十六日，本集團以代價人民幣100,000元向一獨立第三方出售其附屬公司瀋發房產的99.86%股本權益。瀋發房產於出售日期的負債淨值如下：

	瀋陽發展 人民幣千元
出售負債淨值：	
投資物業	10,971
應收賬款	378
銀行結餘及現金	2
可退回稅項	41
應付賬款	(5,165)
其他應付賬款及應計費用	(2,142)
預收款項	(11,151)
撥備	(1,041)
出售負債淨值	(8,107)
出售一間附屬公司的收益：	
應收代價	100
出售負債淨值	8,107
非控股權益	18
出售收益	8,225
支付方式：	
遞延現金代價(附註25)	100
來自出售現金流出淨額：	
現金代價	-
減：出售的銀行結餘及現金	(2)
	(2)

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 出售附屬公司(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

珠海北大教育科學園有限公司

於二零一一年九月一日，本集團向一名獨立第三方出售其附屬公司珠海北大的70%股權，代價為人民幣231,084,000元。本集團於出售珠海北大完成後終止其教育項目業務(附註12)。珠海北大於出售日期的資產淨額如下：

	珠海北大 人民幣千元
出售資產淨值：	
投資物業	281,641
物業、廠房及設備	3,683
其他應收賬款	500
銀行結餘及現金	1,778
其他應付賬款及應計費用	(6,962)
稅項負債	(4,090)
遞延稅項	(13,602)
出售資產淨值	262,948
出售一間附屬公司的收益：	
已收及應收代價	231,084
出售資產淨值	(262,948)
非控股權益	35,709
出售收益	3,845
付款方式：	
已收現金	30,000
遞延現金代價(附註25)	201,084
	231,084
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	30,000
減：出售的銀行結餘及現金	(1,778)
	28,222

出售珠海北大70%股本權益所產生之出售一間附屬公司的收益已包括在綜合收益表來自終止經營的年度虧損內。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 出售附屬公司(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

北京地業房產開發有限公司

於二零一零年二月一日，本集團以總代價人民幣200,000,000元向一獨立第三方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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

36. 取消註冊一間附屬公司

截至二零一一年十二月三十一日止年度

上海北大青島教育投資有限公司

於二零一一年六月十四日，本公司取消註冊其附屬公司上海北大青島教育投資有限公司的100%股本權益。上海北大青島教育投資有限公司於取消註冊日期的負債淨額如下：

	人民幣千元
失去控制的資產和負債分析：	
銀行結餘及現金	1
其他應付賬款及應計費用	(163)
出售負債淨值	(162)
取消註冊一間附屬公司收益：	
出售負債淨值	162
取消註冊收益	162

取消註冊上海北大青島教育投資有限公司的100%股本權益而產生的取消註冊一間附屬公司收益已根據香港財務報告準則在綜合收益表確認。

37. 收購一間附屬公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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。

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，青島光電收購事項乃以購買法列賬。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。

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 收購一間附屬公司(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

深圳青島光電有限公司(「青島光電」)收購事項(續)

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)
稅項負債	325	(860)	(535)	-	(535)
遞延稅項	-	-	-	(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
獲收購資產淨值公允價值超出代價之差額					-
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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

38. 營業租賃

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
校舍及設備	2,000	3,000
投資物業	22,879	19,453
	24,879	22,453

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	10,955	13,476
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,955	8,977
	21,910	22,453

租賃期介乎一年至兩年(二零一零年：一年至三年)。

39. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一一年 人民幣千元
有關收購一間附屬公司的已訂約但尚未於綜合財務報表內撥備的資本開支	236,000

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

40. 重大訴訟事項

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度期間，本集團並無任何新增訴訟事項，而北京北大青鳥有限責任公司(「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瀋陽公用集團有限公司(「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。

41. 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元乃以應收北京中億創一科技發展有限公司的其他款項結算。

42. 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，本集團隸屬於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。本公司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
珠海學校(附註a)	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

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

42. 重大關連交易(續)

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) 截至二零一零年及二零一一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2,000,000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	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
其他應付款及應計費用 — 珠海學校	-	4,474

43. 附屬公司詳情

於二零一一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	
北京瀋發物業管理有限公司	中國	500	100.00%	-	租賃和管理
深圳青島瀋發光電有限公司	中國	500	100.00%	-	暫無營業
深圳青島光電有限公司	中國	10,650	-	100.00%	租賃和管理物業
深圳市青島光華科技有限公司	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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

44. 本公司財務狀況表

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3	27
於附屬公司的投資	(a)	500	122,770
可供銷售投資		-	13,800
收購一間附屬公司已付按金		74,000	-
		74,503	136,597
流動資產			
應收附屬公司款項	(b)	15,009	145,102
其他應收款		225,372	30,764
銀行結餘及現金		2,543	57
		242,924	175,923
分類為供銷售資產		500	-
		243,424	175,923
流動負債			
預收款項		30,000	-
其他應付款及應計費用		1,602	27,436
其他流動負債		19,000	-
應付附屬公司款項	(b)	-	109,622
稅項負債		13,679	-
		64,281	137,058
流動資產淨值		179,143	38,865
總資產減流動負債		253,646	175,462
資本及儲備			
股本		1,020,400	1,020,400
儲備	(c)	(766,754)	(864,938)
總權益		253,646	155,462
非流動負債			
其他非流動負債		-	20,000
		253,646	175,462

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

44. 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 於附屬公司的投資

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非上市股份，按成本	500	344,650
減：累計減值	-	(221,880)
	500	122,770

(b) 應收(應付)附屬公司款項為無抵押、免息且並無固定的還款期。

(c) 儲備

	股本溢價 人民幣千元 (附註i)	法定盈餘公積金 人民幣千元 (附註ii)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	323,258	103,215	(609,043)	(182,570)
年內虧損，代表年內全面開支總額	-	-	(682,368)	(682,368)
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	323,258	103,215	(1,291,411)	(864,938)
年內溢利，代表年內全面收益總額	-	-	98,184	98,184
於二零一一年十二月三十一日	323,258	103,215	(1,193,227)	(766,754)

附註：

(i) 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。

(ii) 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。