



瀋陽公用發展 股份有限公司

股份代號: 747

中期業績報告 2012



目 錄

管理層討論與分析	2
董事會報告書	11
企業管治報告	15
簡明綜合收益表	20
綜合全面收益表	21
簡明綜合資產負債表	22
簡明綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	25
簡明財務報表附註	26

瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月(「報告期」)的中期報告及簡明賬目。本集團於報告期的簡明綜合收益表、綜合全面收益表及簡明綜合權益變動表，及本集團於二零一二年六月三十日結算的簡明綜合資產負債表，全部為未經審計及以簡明賬目編製，連同選定的賬目附註均載於本報告第20至32頁。

管理層討論與分析

本集團財務表現審閱

報告期，本集團實現營業額約為人民幣4,802,000元，與截至二零一一年六月三十日止六個月(「二零一一年同期」)相比(「同比」)下降約62.2%；實現除稅及少數股東權益後盈利約為人民幣4,275,000元，每股盈利約為人民幣0.0042元。

一、 本集團主要業務回顧

本集團為房地產開發商，主要從事房地產開發銷售、物業租賃管理等業務。本公司附屬公司—北京瀋發物業管理有限公司(「北京瀋發」)為北京市物業租賃及物業管理服務商，中房潮州投資開發有限公司(「中房潮州」)為廣東省潮州市土地整理開發商，廣州市中展投資控股有限公司(「廣州中展」)為廣東省廣州市房地產開發商。

1. 房地產開發業務分析

為了提升股東價值，本公司努力尋找與本公司主營方向一致，同時受房地產調控措施影響較小的新業務增長點和業務模式。

1) 收購中房潮州

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」)及深圳市中房創展投資集團有限公司(「深圳創展」)(「賣方」)簽訂《收購協議》(「收購協議」)。根據該協議，本公司向天津雍陽和深圳創展收購中房潮州全部股權(「收購」)(詳見本公司於二零一一年九月二十五日發出的通函(「通函」))。

由於延遲向中國政府取得中房潮州之工商變更登記，故收購未能如本公司及賣方原先預期於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度前完成。因此，收購已延遲至二零一二年六月八日(即收購協議項下所有先決條件已達成之日)完成。完成後，中房潮州已成為本公司之全資附屬公司。

根據收購協議，賣方同意倘中房潮州於截至二零一一年十二月三十一日止年度實現少於人民幣30,000,000元之淨溢利，將就溢利保證作出補償。然而，鑑於收購並未於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度前完成之事實，溢利保證並無獲行使，且延遲完成收購主要由於未能預見之外界因素影響所致，此乃在雙方所預期之外，故賣方及本公司確認於收購協議中所述之溢利保證將押後至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度。

因此，賣方已於收購完成後就延遲溢利保證向本公司發出確認通知。除延遲保證溢利日期外，有關保證溢利之其他條款維持不變。

誠如通函所提及，中房潮州目前於潮州進行一項土地開發項目（「該項目」）。該項目第一期原定以二零一一年十一月前竣工為目標。然而，該項目之進度受以下原因遭延誤約五個月，該等原因包括1)建設規劃於建設工程開始後作出若干調整；2)項目擁有人潮州市金山投資開發有限公司（「潮州金山」）轉交之部分土地須於進行建設工程前進一步拆遷，故耗用更多時間拆遷障礙物；及3)惡劣天氣導致於建設工程期間發生山泥傾瀉，因而需耗用額外時間維修及加固土地附近山坡。

該項目第一期於二零一二年四月初初步完成。由於中房潮州受到延誤，故僅完成該項目第一期之1,000畝土地之建設。於二零一二年四月十七日，項目擁有人潮州金山與中房潮州就有關中房潮州向潮州金山轉交1,000畝建設土地訂立協議（「協議」）。根據協議，倘建設土地可達致雙方根據建築轉讓合作協議協定之接納標準，潮州金山方會支付全部土地開發成本及建設成本連同18%之土地溢價。由於第一期仍有細節須待落實以達致接納標準，故潮州金山僅同意預付人民幣140,000,000元（「預付款項」）予中房潮州以償付部分付款。預付款項乃按中房潮州就1,000畝建設土地所支付總土地開發成本及建設成本（即每畝人民幣235,000元）之60%釐定。中房潮州須完成第一期餘下建設工程，方能完全符合接納標準。待完全符合接納標準後，潮州金山將向中房潮州全數償付未支付金額。

根據協議之條款，部分預付款項須用作償付中房潮州結欠潮州金山之貸款人民幣60,000,000元。於二零一二年七月三十一日，中房潮州已自潮州金山收訖預付款項約人民幣60,000,000元。預付款項餘款約人民幣20,000,000元預期將於適當時候自潮州金山收訖。中房潮州收訖之金額預期將確認為本集團於本財政年度之收入。

由於收購於二零一一年十二月三十一日尚未完成，本公司並無於本集團於二零一一年之財務報表中披露中房潮州之任何財務資料。與此同時，中房潮州正進行該項目之第二期工程，預期將於二零一二年年底前竣工。根據中房潮州之管理層，第二期將施工之土地合共為2,000畝，而建設土地將於竣工後轉交潮州金山。該項目整體以二零一三年六月前完成為目標。

2) 收購廣州中展

二零一二年五月十七日，本公司與中投創業(北京)投資控股有限公司(「中投創業」)及深圳市中展創展投資發展有限公司(「深圳中展」)簽訂《收購協議》。根據該協議，本公司向中投創業與深圳中展收購廣州中展90%股權(詳見本公司於二零一二年五月十七日發出的公告(「該公告」))。

有關收購廣州中展之收購協議之先決條件已全部達成，收購已於二零一二年六月十三日完成。因此，廣州中展已成為本公司之全資附屬公司。廣州中展所從事之綜合性房產項目已經展開且進展順利。誠如該公告所述，廣州中展項目將涵蓋政府保障性住房、住宅單位及商用物業。興建政府保障性住房預期將於二零一三年年底前完成，而項目之其他部分預期將於二零一四年年底前完成。

2. 物業租賃管理業務分析

1) 出售北京瀋發

二零一二年六月十三日，本公司與新疆鼎新華域股權投資有限公司（「鼎新華域」）及新疆盛世新天股權投資有限公司（「盛世新天」）簽定《股權轉讓協議》。根據該協議，本公司同意向鼎新華域與盛世新天出售北京瀋發100%股權（詳見本公司於二零一二年六月十三日發出的公告）。

出售北京瀋發使本公司實現物業升值收益。出售所得款項將增強本集團之財務狀況，並為本集團提供額外資金來源以推進中房潮州與廣州中展項目，有助於為股東創造價值。

本公司已收回第一筆股權轉讓款。二零一二年八月二十三日，本公司二零一二年度第二次股東特別大會已批准出售北京瀋發100%股權之議案。出售協議之先決條件已經全部達成。

本報告期內，北京瀋發持有之物業收取租金人民幣4,802,000元，出租率100%。

2) 出售深圳瀋發

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」)簽定《股權轉讓協議》。根據該協議，本公司同意向北京四海出售深圳青島瀋發光電有限公司(「深圳瀋發」)100%股權，深圳瀋發持有深圳青島光電有限公司(「深圳光電」)100%股權。深圳瀋發工商變更的登記手續已經辦理完畢，本公司已全數收回代價。本次出售交易已經完成，深圳瀋發及深圳光電不再是本公司之附屬公司。

二、 集團流動資金及財政資源

1. 結算日借貸水平及分析

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何銀行貸款。

2. 應付票據

報告期，本公司並未開具應付票據。

3. 財務比率指標及其計算基準

財務比率指標	計算基準	於二零一二年	於二零一一年
		六月三十日	十二月三十一日
資產負債率	負債總額／資產總額×100%	36.18%	11.20%
淨資產收益率	淨利潤／淨資產額×100%	0.84%	8.10%
銷售收入利潤率	淨利潤／銷售收入×100%	89.03%	178.81%

三、 集團資本結構

1. 集團資本結構

項目	於二零一二年六月三十日		於二零一一年十二月三十一日	
	金額	資本結構比重	金額	資本結構比重
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
股本	1,020,400	200.27%	1,020,400	201.96%
股本溢價	323,258	63.44%	323,258	63.98%
法定盈餘公積金	103,481	20.31%	103,481	20.48%
保留溢利	(937,621)	-184.02%	(941,896)	-186.42%
少數股東權益	-	-	-	-
資本總額	509,518	100%	505,243	100%

四、 所持重大投資

於報告期，本公司未持有任何重大投資。

五、 集團組成變動

(1) 收購中房潮州100%股權

收購中房潮州的交易於二零一二年六月八日完成收購協議項下所有的先決條件，中房潮州已成為本公司之全資附屬公司。

(2) 出售深圳瀋發100%股權

於報告期，深圳瀋發的工商登記變更已辦理完畢，本公司已經收回全部代價。出售交易已經完成，深圳瀋發不再是本公司之附屬公司。

(3) 收購廣州中展90%股權

有關收購廣州中展之收購協議之先決條件已於二零一二年六月十三日完成，廣州中展已成為本公司之全資附屬公司。

六、 僱員人數及薪酬、培訓計劃及購股權計劃

於二零一二年六月三十日，本集團共聘用五十四名僱員(包括本公司董事在內)，於報告期提供薪酬總額約為人民幣1,533,899元(二零一一年期間：人民幣730,615元)。本集團與全體僱員均已簽署聘用合同，根據僱員所在不同崗位，按相應標準分別提供不同薪酬。同時，根據中國有關法律規定，本集團為全體僱員交納養老保險金、基本醫療保險金和住房公積金。截至目前，本集團尚無制定任何高級管理人員或職工認股權計劃。

七、 集團資產抵押／質押之詳情

報告期，本集團並無任何新增的資產抵押或質押情形。

八、 稅項

由於本集團於報告期內沒有在香港產生或獲取收入，故並無計提香港利得稅。報告期，本集團已按中國主導稅率15%-25%計繳所得稅。

九、 匯率波動風險

根據國家外匯管理局定期發佈的二零一二年《外匯指定銀行總行人民幣兌外幣牌價表(1-6期)》顯示：於報告期，人民幣兌港幣匯率呈窄幅波動趨勢。加之本公司港幣存款已結匯完畢，因此，本公司沒有匯率波動風險。

十、股本結構

報告期，本公司的股本結構未發生變化。截至二零一二年六月三十日止，本公司之股本結構如下：

股本類別	股份數目	佔已發行股本 總數百分比
內資股	600,000,000	58.80%
H股	420,400,000	41.20%
總股本	1,020,400,000	100%

十一、關連交易

於報告期，本集團並無關連交易。

十二、重大訴訟事項

報告期，本集團並無新發生的重大訴訟事項。

十三、二零一二下半年工作展望

1. 加快推進完成出售北京瀋發的進展，以回收資金供其他現有項目之用。
2. 加快中房潮州項目的建設進展，加快工程進度與資金回收進度。
3. 積極推進廣州中展項目，加快推進審批與工程建設，並盡快開始住房銷售。

董事會報告書

一、 董事、監事及最高行政人員於本公司及／或本公司相聯法團的股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債務證券之權益及／或淡倉

1. 截止二零一二年六月三十日，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司已發行股本之權益載列如下：

實益擁有人	職位	股份數目
錢芳芳女士	監事	132,000股H股(附註1)

附註1： 錢芳芳女士所持有之股份數目佔本公司於最後實際可行日期全部已發行H股約0.031%。

除上文所述者外，於報告期，概無董事、本公司監事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債權證中，(i)擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作擁有或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於該條文提述登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(就此而言有關規定被視為同樣適用於本公司監事，適用程度一如董事)。

2. 報告期，本公司的董事及監事均不是另一間公司的董事或僱員，而同時該間公司是擁有本公司股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債券中的權益，且根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部，該等權益須向本公司及香港聯交所披露。
3. 本公司、各同系附屬公司或控股公司概無簽訂任何涉及本集團業務，而本公司之董事及監事直接或間接在其中擁有重大權益的重要合約。

二、 主要股東

截至二零一二年六月三十日，除本公司董事、監事及最高行政人員以外，以下團體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	北京明德廣業投資諮詢有限公司 (「明德廣業」)	600,000,000股內資股 (非上市股份)	58.80%
2	北京明裕德商貿有限公司 (「明裕德」)(備註1)	600,000,000股內資股	58.80%
3	李鵬(備註2)	600,000,000股內資股	58.80%
4	申雲燮(備註3)	600,000,000股內資股	58.80%
5	香港中央結算(代理人)有限公司 (備註4)	418,749,990股H股 (上市股份)	41.04%

備註：

1. 明裕德是一間在中國成立的有限責任公司，持有明德廣業90%權益。根據證券及期貨條例第316條，明裕德被視為持有由明德廣業所持有的本公司股份的權益。
2. 李鵬為中國法人，持有明德廣業10%權益與明裕德60%權益，而明裕德持有明德廣業90%權益。根據證券及期貨條例第316條，李鵬被視為持有由明德廣業所持有的本公司股份的權益。
3. 申雲燮為中國法人，持有明裕德40%權益，而明裕德持有明德廣業90%權益。根據證券及期貨條例第316條，申雲燮被視為持有由明德廣業所持有的本公司股份的權益。

4. 根據香港中央結算(代理人)有限公司的通知，截止二零一二年六月三十日，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並超過本公司已發行H股股份總數的5.00%：

- (1) 新邦證券有限公司代理持有62,514,000股，佔本公司已發行H股約14.87%；
- (2) 中國銀行(香港)有限公司代理持有50,712,000股，佔本公司已發行H股約12.06%；
- (3) 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有35,258,000股，佔本公司已發行H股約8.38%；
- (4) 信誠證券有限公司代理持有23,214,000股，佔本公司已發行H股約5.52%。

除上述披露外，本公司於本年度，並未接獲有任何其他需按《證券及期貨條例》第336條必須於備存的登記冊戶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。

三、 獨立非執行董事

於報告期，蔡連軍先生、王啟達先生、陳銘樂先生及魏潔生先生(自二零一二年二月十三日始)為本公司的獨立非執行董事。

四、 審核委員會

於報告期，本公司第四屆審核委員會由蔡連軍先生、王啟達先生、陳銘樂先生三位獨立非執行董事組成，王啟達先生為審核委員會主席。

審核委員會審閱了二零一二年中期財務報表，審查了本公司的內部監控情況。審核委員會認為本年度未經審計之二零一二年中期財務報表符合適用的會計準則和法律規定，並已作出適當的披露。

五、 股東周年大會和股東特別大會

(1) 二零一二年度第一次股東特別大會

二零一二年二月九日，本公司召開了二零一二年度第一次股東特別大會，審議批准了更換核數師，董事會與監事會換屆議案(詳見本公司二零一二年二月九日公告)。

(2) 二零一一年度股東周年大會

二零一二年六月二十七日，本公司召開了二零一一年度股東周年大會，審議批准了本公司二零一一年度董事會工作報告，財務決算報告，核數師報告，及利潤分配及股息派發的議案(詳見本公司二零一二年六月二十七日公告)。

六、 股息分派

報告期並無派發股息。本公司董事會決議不派發二零一二年中期股息。

七、 購買、出售或贖回股份

報告期，本集團並無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

八、 購股權

報告期，本公司概無發行或授予任何可轉換證券、期權、購股權證或其他類似權利。

九、 於香港聯交所網站公佈進一步資料

本公司將根據香港聯交所上市規則附錄十六第46段的規定，於適當時間在香港聯交所網站公佈本中期業績報告。

十、 公司資料

法定地址： 中國瀋陽市瀋陽經濟技術開發區中央大街甲20號1-4號

營業地址： 中國瀋陽市大東區小東路1號金茂國際公寓14樓

郵政編碼： 110041

電話： 8624-24351041

傳真： 8624-24333288

公司網址： www.sygyfz.com

企業管治報告

於報告期，本公司努力遵守中國公司法、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）的有關條文及其他相關法律和法規，在實踐中提升企業管治水平。

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。

於二零一二年六月三十日，董事會有十名董事，其中包括四名執行董事，兩位非執行董事和四位獨立非執行董事。本公司在其所有通訊中按照董事類別（包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）披露組成董事會的成員。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出合理的時間和精力處理本公司的業務。各非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術及專業資格和相關管理經驗並且向董事會提供意見。董事會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，本公司已經委任四位獨立非執行董事，其中兩位具備適當的會計資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

董事會出席記錄

董事成員	職務	出席會議次數／ 會議總數
安慕宗	執行董事	4/4
王再興	執行董事	4/4
周家和	執行董事	4/4
王暉	執行董事	4/4
張蕾蕾	非執行董事	4/4
包怡強	非執行董事	4/4
王啟達	獨立非執行董事	4/4
蔡連軍	獨立非執行董事	4/4
陳銘樂	獨立非執行董事	3/4
魏潔生*	獨立非執行董事	4/4

* 由其本人親自出席三次會議及由張蕾蕾女士作為其替代董事代為出席一次會議

於董事會議內，各董事討論及制定本公司的業務政策及策略，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。

於報告期，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。各董事及監事均已確認，彼等於截至二零一二年六月三十日已全面地遵守該規則。

監事會

監事會現有**三名**成員，即**王興業先生**、**錢芳芳女士**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

本公司審核委員會(「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**及**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。

審核委員會於報告期共召開一次會議。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內儘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二零一二年六月三十日止半年中期業績，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，及報告期之財務報告事宜。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 會議總數
王啟達	1/1
陳銘樂	0/1
蔡連軍	1/1

薪酬委員會

為符合企業管治守則，本公司已於二零一二年二月十三日建立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，其大部分成員為獨立非執行董事。薪酬委員會成員包括非執行董事包怡強先生，以及兩位獨立非執行董事蔡連軍先生(薪酬委員會主席)和陳銘樂先生。

提名委員會

為符合企業管治守則，本公司已於二零一二年二月十三日建立提名委員會(「提名委員會」)，其大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會成員包括董事會主席安慕宗先生(提名委員會主席)，以及兩位獨立非執行董事蔡連軍先生和魏潔生先生。

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。

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。

公司設立熱線電話8624-24351041，及傳真8624-24333288，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周年大會，並回答股東所提出的問題。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天派送予全體股東。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。

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 (未經審計) 人民幣千元
營業額	3	4,802	12,703
銷售物業成本		-	(2,394)
銷售物業稅項		(269)	(896)
毛利		4,533	9,413
出售附屬公司收益		2,452	-
其他經營收入		-	7
其他經營開支		(2,858)	(7,910)
財務成本		148	80
除稅前溢利		4,275	1,590
稅項	4	-	-
期內總溢利		4,275	1,590
其中：			
本公司股東應佔溢利		4,275	1,347
少數股東應佔溢利		-	243
每股盈利—基本(分)	6	0.42	0.13

綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年	二零一一年
		(未經審計)	(未經審計)
		人民幣千元	人民幣千元
年內溢利	3	4,275	1,590
其他綜合收益			
換算產生之匯兌差額		<u>-</u>	<u>-</u>
期內全面收入總額		<u>4,275</u>	<u>1,590</u>
其中：			
本公司股東應佔溢利	6	<u>4,275</u>	<u>1,347</u>
少數股東應佔溢利		<u>-</u>	<u>243</u>

簡明綜合資產負債表

於二零一二年六月三十日

		二零一二年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
非流動資產			
商譽	7	86,816	-
廠房及設備		670	7
投資物業		-	148,300
收購一間附屬公司所支付的訂金		-	74,000
		87,486	222,307
流動資產			
存貨	8	514,522	-
應收賬款		-	225
其他應收款	10	21,106	233,685
可供買賣投資		-	1,848
銀行結餘及現金		15,807	5,187
		551,435	240,945
分類為持作銷售資產		159,418	105,717
		710,853	346,662

		二零一二年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款	12	87	-
預收款項	11	99,500	30,067
其他應付款及應計費用	13	186,283	1,836
稅項負債		-	2,423
銀行借款—一年內到期部份	14	-	-
其他流動負債		-	2,231
		285,870	36,557
分類為持作銷售負債		2,951	13,188
		288,821	49,745
流動資產淨值		422,032	296,917
總資產減流動負債		509,518	519,224
資本及儲備			
股本	16	1,020,400	1,020,400
儲備		(510,882)	(515,157)
本公司擁有人應佔權益		509,518	505,243
非控股權益		-	-
所有權益		509,518	505,243
非流動負債			
遞延稅項	15	-	13,981
		509,518	519,224

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔權益					少數 股東權益	總計
	股本	股本溢價	法定盈餘 公積金	法定公益金	累計溢利		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一一年一月一日	1,020,400	323,258	103,481	-	(987,508)	40,429	500,060
本期間虧損				-	1,347	243	1,590
於二零一一年六月三十日	1,020,400	323,258	103,481	-	(986,161)	40,672	501,650
於二零一二年一月一日	1,020,400	323,258	103,481	-	(941,896)	-	505,243
本期間盈利				-	4,275	-	4,275
於二零一二年六月三十日	<u>1,020,400</u>	<u>323,258</u>	<u>103,481</u>	<u>-</u>	<u>(937,621)</u>	<u>-</u>	<u>509,518</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	二零一二年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元
來自(支付)經營業務的現金淨額	(87,857)	12,906
來自(支付)投資活動的現金淨額	79,930	(14,000)
(支付)來自融資活動的現金淨額	18,547	80
現金及現金等值項目的增加(減少)	10,620	(1,014)
於期初時的現金及現金等值項目	5,187	19,312
於期末時的現金及現金等值項目	15,807	18,298
期末時現金及現金等值項目的分析如下：		
銀行結餘及現金	15,807	18,298

簡明財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 一般資料

瀋陽公用發展股份有限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。本公司註冊辦公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列示，人民幣是本公司及其附屬公司的功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務為房產開發及物業租賃管理。年內，本集團計劃出售物業租賃經營業務，該業務截至二零一二年六月三十日止六個月內分類為可供銷售的資產。

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. 會計政策及編製基準

本集團之未經審計簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製。該等準則適用於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間。除部份財務工具以其公允價值計量外，本賬目乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的未經審計簡明綜合財務報表需要運用若干重要的會計估計，亦同時需要管理層在採用本集團的會計政策過程中作出判斷。在未經審計簡明綜合財務報表中涉及高度判斷或複雜程度的範疇，或有重要假設及估計的範疇包括呆壞賬撥備、稅項撥備、資產減值撥備及按公平值列賬並在損益賬處理的財務資產公平值。

3. 營業額及分部資料

為便於管理，本集團劃分為兩大經營部門。本集團的主要分部資料報告均以上述部門為基礎。

主要業務如下：

- 1) 房產開發：房屋開發；及
- 2) 出租及管理業務：寫字樓出租

本集團按可報告分部劃分的收入及業績分析如下：

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審計)

	物業出租 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	合併 人民幣千元
營業額	<u>4,802</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,802</u>
分部業績	<u>4,142</u>	<u>(406)</u>	<u>-</u>	<u>3,736</u>
未分配企業費用				<u>2,061</u>
經營溢利				<u>1,675</u>
財務成本				<u>148</u>
出售一間附屬公司收益				<u>2,452</u>
捐贈支出				-
除稅前溢利				-
稅項				<u>-</u>
除稅後溢利				<u>4,275</u>

截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審計)

	物業出租 人民幣千元	教育項目 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	合併 人民幣千元
營業額	11,203	1,500	-	-	12,703
分部業績	9,300	1,009	-	-	10,309
未分配企業費用					8,799
經營溢利					1,510
財務成本					80
出售一間附屬公司收益					-
除稅前溢利					1,590
稅項					-
除稅後溢利					1,590

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 (未經審計) 人民幣千元
稅項包括		
本公司及附屬公司		
— 中國企業所得稅	-	-
— 遞延稅項	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

* 「中國」是指中華人民共和國

本集團沒有於香港產生或源於香港的收入，因此沒有對香港利得稅進行任何計提。

根據中華人民共和國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%。

5. 股息

董事會決議本報告期不派發任何股息。

6. 每股盈利

每股盈利是根據本報告期本公司股東應佔溢利人民幣4,275,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月溢利：人民幣1,347,000元)，以及本報告期已發行的1,020,400,000股股份計算的。

由於本公司在兩期間內沒有構成攤薄的潛在股份，所以並沒有披露經攤薄的每股盈利／虧損。

7. 商譽

本集團的商譽於資產負債表結算日之詳情如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
商譽	<u>81,816</u>	<u>-</u>

本集團商譽主要來源於收購中房潮州投資開發有限公司(「中房潮州」)及廣州市中展投資控股有限公司(「廣州中展」)的股權溢價部分。

8. 存貨

本集團的存貨於資產負債表結算日之詳情如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
存貨	<u>514,522</u>	<u>-</u>

本集團主要業務為房地產開發，資產負債表日存貨主要為中房潮州及廣州中展土地開發成本和建築成本。

9. 應收賬款

於資產負債表結算日，本集團無應收賬款。

10. 其他應收款

本集團的其他應收款於資產負債表結算日之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
0-30天	-	-
31-60天	-	-
61-365天	21,106	233,685
1-2年	-	-
2年以上	-	-
	<hr/>	<hr/>
呆壞賬撥備	-	-
	<hr/>	<hr/>
其他應收款淨額	21,106	233,685

於報告期內，本集團已收取出售珠海北大教育科學園有限公司70%股權之轉讓款。另外，上海瀚華物業管理有限公司應付本公司款項已於二零一二年七月償還。

其他應收款是沒有抵押，不計算利息和沒有固定還款期的。

管理層認為其他應收款項的賬面值與其公允價值相約。

11. 預收賬款

本集團的預收賬款於資產負債表結算日分析情況如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
預收賬款	99,500	30,067

資產負債表日預收賬款主要為中房潮州土地回購款。根據二零一二年四月十七日潮州市金山投資開發有限公司(「潮州金山」)與中房潮州訂立的協議書，中房潮州向潮州金山轉交1,000畝土地，潮州金山同意預付部分款項人民幣140,000,000元，有關代價乃按中房潮州就1,000畝建築土地所付總土地開發成本之60%釐定。於報告期，已收到預付款人民幣99,500,000元。

12. 應付賬款

本集團的貿易性應付賬款於資產負債表結算日的賬齡分析情況如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
0-90天	-	-
91-180天	-	-
181-365天	87	-
1-2年	-	-
2年以上	-	5,435
	<u>87</u>	<u>5,435</u>

管理層認為應付賬款的賬面值與其公允價值相約。

13. 其他應付款

本集團的其他應付款於資產負債表結算日之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審計) 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元
0-90天	-	-
91-180天	-	-
181-365天	186,283	1,836
1-2年	-	-
2年以上	-	-
	<u>186,283</u>	<u>1,836</u>

報告期其他應付款主要為收購廣州中展股權轉讓款人民幣87,000,000元；中房潮州為項目開展所借款項人民幣68,000,000元。

14. 銀行借款

本報告期內，本集團並無新增銀行借款。

15. 遞延稅項

	業務合併的 公允值調整 人民幣千元
於二零一一年一月一日	33,105
計入本報告期的收益表	—
於二零一一年六月三十日	<u>33,105</u>
計入本報告期的收益表	—
於二零一二年一月一日	<u>13,981</u>
計入收益表	—
於二零一二年六月三十日	<u>—</u>

16. 股本

	二零一二年 六月三十日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
註冊、發行和已繳足：		
600,000,000內資股，每股人民幣1元	600,000	600,000
420,400,000 H股，每股人民幣1元	420,400	420,400
	1,020,400	1,020,400

本公司的股本在本期及去年同期均沒有變動。

17. 或有負債

本報告期無新增或有負債。

18. 資產抵押／質押

本報告期無新增資產抵押／質押。

承董事會命
瀋陽公用發展股份有限公司
安慕宗
董事長