

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**KAI SHI CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**開世中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1281)

**截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績公告**

開世中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月(「本期內」)之未經審核中期業績，連同經挑選的附註解釋及二零一三年同期的比較數據如下：

## 綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	4	47,067	47,528
銷售成本		<u>(45,254)</u>	<u>(32,166)</u>
毛利		1,813	15,362
銷售及分銷開支		(2,203)	(6,367)
行政開支		<u>(9,274)</u>	<u>(9,769)</u>
投資物業之公允價值變動前經營虧損		(9,664)	(774)
投資物業之公允價值(減少)/增加		<u>(44,300)</u>	<u>8,490</u>
投資物業之公允價值變動後經營(虧損)/溢利		(53,964)	7,716
融資收入		22	443
融資成本	5(a)	<u>(2,970)</u>	<u>(495)</u>
除稅前虧損/(溢利)	5	(56,912)	7,664
所得稅	6	<u>23,004</u>	<u>(5,561)</u>
期內虧損/(溢利)		<u>(33,908)</u>	<u>2,103</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		<u>(33,908)</u>	<u>2,103</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(33,908)</u>	<u>2,103</u>
每股(虧損)/盈利(人民幣)	7		
基本		(0.0563)	0.0035
攤薄		<u>(0.0558)</u>	<u>0.0035</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日 — 未經審核

(以人民幣列示)

	附註	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年十 二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
租賃預付款項		6,407	6,485
物業、廠房及設備	8	17,002	18,381
投資物業		182,500	226,800
<b>非流動資產總額</b>		<b>205,909</b>	<b>251,666</b>
<b>流動資產</b>			
租賃預付款項		154	154
開發中物業		164,311	160,915
持作出售的竣工物業		322,696	345,276
存貨		20,163	23,598
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	9	80,773	66,171
現金及現金等價物		64,152	39,104
抵押存款		25,000	25,000
<b>流動資產總額</b>		<b>677,249</b>	<b>660,218</b>
<b>資產總額</b>		<b>883,158</b>	<b>911,884</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		119,116	118,886
預收款項		18,874	21,908
貿易及其他應付款項	10	307,752	260,321
即期稅項		114,320	130,266
<b>流動負債總額</b>		<b>560,062</b>	<b>531,381</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>117,187</b>	<b>128,837</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>323,096</b>	<b>380,503</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		25,817	50,366
<b>非流動負債總額</b>		<b>25,817</b>	<b>50,366</b>
<b>資產淨額</b>		<b>297,279</b>	<b>330,137</b>
<b>權益</b>			
股本	11	4,900	4,900
儲備		292,379	325,237
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>297,279</b>	<b>330,137</b>
<b>權益總額</b>		<b>297,279</b>	<b>330,137</b>

## 未經審核中期財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 編製基準

本公司於二零一一年一月四日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份已於二零一二年一月十二日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本中期財務報告已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製，包括遵守由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告。本中期財務報告於二零一四年七月三十一日獲授權刊發。

本中期財務報告已根據二零一三年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將會於二零一四年年度財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動的詳情載於下述附註2。

編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告，要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及以本年累計為基準計算的經呈報資產與負債、收入及支出的金額。實際的結果與此等估計或有不同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及經挑選的附註解釋。附註包括對理解本集團自二零一三年年度財務報表以來的財務狀況變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製整份財務報表所規定的全部資料。

本中期財務報告乃未經審核，亦未經核數師審閱，但已獲本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

本中期財務報告(如先前所呈報的資料)包含的與截至二零一三年十二月三十一日止財政年度相關的財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，惟來源於該等財務報表。截至二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表可向本公司的註冊辦事處索取。核數師已於其日期為二零一四年三月十八日的報告中對該等財務報表發表無保留意見。

### 2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈下列國際財務報告準則之修訂本及一項新詮釋，均於本集團及本公司本會計期間首次生效：

- 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂本，投資實體
- 國際會計準則第32號之修訂本，抵銷金融資產及金融負債
- 國際會計準則第36號之修訂本，非金融資產的可收回金額披露
- 國際會計準則第39號之修訂本，衍生工具的更替及對沖會計之延續

- 國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號，徵費

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

**國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂本，投資實體**

該修訂本放寬符合經修訂國際財務報告準則第10號界定的投資實體的母公司的綜合入賬要求。投資實體須按公平值於損益中計量彼等的附屬公司。由於本公司並不符合投資實體的定義，故該等修訂本對本集團的中期財務報告並無任何影響。

**國際會計準則第32號之修訂本，抵銷金融資產及金融負債**

國際會計準則第32號之修訂本釐清國際會計準則第32號的抵銷標準。由於該修訂本與本集團已採納的政策一致，故對本集團的中期財務報告並無任何影響。

**國際會計準則第36號之修訂本，非金融資產的可收回金額披露**

國際會計準則第36號的修訂本修改已減值非金融資產的披露規定。其中，修訂本擴大對可收回金額按公平值減出售成本計算的已減值資產或現金產生單位的披露規定。由於本集團並無任何已減值非金融資產，故該等修訂本對本集團的中期財務報告並無影響。

**國際會計準則第39號之修訂本，衍生工具的更替及對沖會計之延續**

國際會計準則第39號之修訂本放寬為符合若干標準並指定作為對沖工具的衍生工具進行更替時的終止對沖會計規定。由於本集團並無更替其任何衍生工具，故該修訂本對本集團的中期財務報告並無影響。

**國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號，徵費**

該詮釋於支付政府徵費的負債須予確認時提供指引。由於指引與本集團現時會計政策一致，修訂本並無對本集團的中期財務報告造成影響。

### 3 分部報告

本集團按分部管理業務，而分部以業務類別(產品及服務)區分。以符合向本集團最高行政管理層內部呈報資料以便分配資源及評估業績表現的方式，本集團已呈列下列三個呈報分部。概無合併經營分部以組成下列呈報分部。

- 物業發展；
- 提供建設及工程服務；及
- 門窗銷售；

本集團經營業務的絕大部分資產、負債、營業額及溢利均來自中華人民共和國(「中國」)業務，故並未呈列地理分部資料。

(a) 有關溢利或虧損、資產及負債的資料

為分配資源及評估分部表現向本集團最高級行政管理層提供之本集團期內可呈報分部有關資料載列如下。

	物業發展 人民幣千元	提供建設 及工程服務 人民幣千元	門窗銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>				
來自外部客戶的收益	13,504	12,445	21,118	47,067
分部間收益	—	—	—	—
可呈報分部收益	<u>13,504</u>	<u>12,445</u>	<u>21,118</u>	<u>47,067</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(39,884)</u>	<u>4,799</u>	<u>1,157</u>	<u>(33,928)</u>
<b>於二零一四年六月三十日</b>				
可呈報分部資產	903,553	99,985	186,324	1,189,862
可呈報分部負債	498,117	84,360	154,971	737,448
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月</b>				
來自外部客戶的收益	16,193	19,742	11,593	47,528
分部間收益	—	—	—	—
可呈報分部收益	<u>16,193</u>	<u>19,742</u>	<u>11,593</u>	<u>47,528</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(3,032)</u>	<u>4,341</u>	<u>723</u>	<u>2,032</u>
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>				
可呈報分部資產	898,719	5,177	146,438	1,050,334
可呈報分部負債	556,786	2,411	116,697	675,894

可呈報分部溢利按「除稅後溢利」計量。

(b) 可呈報分部的溢利或虧損之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
可呈報分部(虧損)/溢利	(33,928)	2,032
減：抵銷分部間溢利	<u>20</u>	<u>71</u>
除稅後綜合溢利	<u><u>(33,908)</u></u>	<u><u>2,103</u></u>

4. 營業額

本集團主要活動為物業開發、提供建設及工程服務及門窗銷售。於本期內及截至二零一三年止六個月，於營業額中確認的各重大分部的收益金額載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	10,998	14,309
提供建設及工程服務	12,445	19,742
門窗銷售	21,118	11,593
租賃收入	<u>2,506</u>	<u>1,884</u>
	<u><u>47,067</u></u>	<u><u>47,528</u></u>

5 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 融資成本：		
借貸利息	3,427	7,111
減：撥充開發中物業資本的利息開支	<u>(472)</u>	<u>(6,631)</u>
	2,955	480
其他融資成本	<u>15</u>	<u>15</u>
融資成本總額	<u><u>2,970</u></u>	<u><u>495</u></u>

<b>(b) 僱員成本</b>		
薪金、工資及其他福利	4,804	4,675
向定額供款退休計劃供款	503	466
按權益結算以股份支付之款項	419	923
	<u>5,726</u>	<u>6,064</u>
<b>(c) 其他項目</b>		
預付租賃款項攤銷	78	—
折舊	1,390	1,398
核數師薪酬	450	250
撇銷持作出售的竣工物業 <sup>#</sup>	18,500	—
存貨成本	15,329	8,928

<sup>#</sup> 於截至二零一四年六月三十日止六個月，由於中國大連市旅順口房地產市場低迷，若干持作出售的竣工物業撇減至其估計可變現淨值，並於「銷售成本」確認人民幣18,500,000元。

## 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	652	729
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	893	632
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	<u>(24,549)</u>	<u>4,200</u>
	<u>(23,004)</u>	<u>5,561</u>

(i) 自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。

(ii) 根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於該等司法權區無須繳納任何所得稅。

由於本集團的香港附屬公司於截至二零一四年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

(iii) 本集團在中國發展的待售物業須按土地增值金額30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅。根據適用法規，土地增值金額以物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。計算中國所得稅時，已付土地增值稅乃中國所得稅的可扣稅開支。

本集團一間附屬公司須根據地方稅務當局所批准的核定徵收法按收益的5%至8%繳納土地增值稅。

董事認為，核定徵收法乃中國允許的徵稅方法之一，各地方稅務當局是就向本集團的相關中國附屬公司徵收企業所得稅及土地增值稅時審批核定徵收法的主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何較高級稅務機關質疑的風險極微。

- (iv) 中國企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就二零零八年一月一日起賺取的溢利向其非中國居民企業投資者派發的股息須繳納10%的預扣稅(除非稅收協定或安排規定另行減低)。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，屬「實益擁有人」且直接持有中國企業25%或以上股權的合資格香港稅務居民有權享有5%的較低預扣稅率。

## 7 每股(虧損)／盈利

### (a) 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利的計算乃基於本公司普通權益股東應佔虧損人民幣33,908,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：溢利人民幣2,103,000元)及於本期內已發行的普通股加權平均數602,000,000股每股面值0.01港元的股份(「股份」)(截至二零一三年六月三十日止六個月：600,135,359股股份)得出。

### (b) 每股攤薄(虧損)／盈利

每股攤薄(虧損)／盈利的計算乃基於本公司普通權益股東應佔虧損人民幣33,908,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：溢利人民幣2,103,000元)及普通股加權平均數608,128,814股股份(截至二零一三年六月三十日止六個月：607,183,746股股份)得出。

## 8 物業、廠房及設備

於本期內，本集團收購成本為人民幣11,000元的物業、廠房及設備項目(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣10,188,000元)。於本期內，概無出售物業、廠房及設備(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

## 9 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

截至本期末，已扣除呆賬撥備之貿易應收賬項及應收票據(計入貿易及其他應收款項、按金及預付款項)按發票日期(或確認收益日期，以較早者為準)之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內(包括首尾兩天)	31,063	17,328
一年以上	<u>1,679</u>	<u>1,708</u>
貿易應收賬項及應收票據，已扣除呆賬撥備	32,742	19,036
按金、預付款項及其他應收款項	43,007	43,444
應收客戶合約工程款項總額	<u>5,024</u>	<u>3,691</u>
	<u><u>80,773</u></u>	<u><u>66,171</u></u>

## 10 貿易及其他應付款項

截至本期末，貿易應付賬項及應付票據(計入貿易及其他應付款項)按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	10,268	31,597
一個月以上但一年以內	31,832	18,800
一年以上	<u>8,799</u>	<u>13,183</u>
應付賬項及應付票據總額	50,899	63,580
其他應付款項及應計費用	29,062	26,626
應付一間直接控股公司款項	25,000	25,000
應付本公司控股股東款項	190,173	132,616
應付其他關連方款項	<u>12,618</u>	<u>12,499</u>
	<u><u>307,752</u></u>	<u><u>260,321</u></u>

應付一間直接控股公司、本公司控股股東(「控股股東」)及其他關連方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。



(c) 按權益結算以股份支付之交易

於二零一一年六月二十四日，首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）獲本公司唯一股東以書面決議案批准，據此已根據首次公開發售前購股權計劃以每份購股權1.00港元的代價向本集團僱員及執行董事授出13,900,000份首次公開發售前購股權。根據首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權詳情如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	已授予董事之 首次公開發售 前購股權數目	已授予 僱員之首次 公開發售前 購股權數目	總計	購股權之 年期
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第一週年當日起	於緊接上市日期 第五週年前一日	1,900,000	880,000	2,780,000	5年
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第二週年當日起	於緊接上市日期 第五週年前一日	1,900,000	880,000	2,780,000	5年
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第三週年當日起	於緊接上市日期 第五週年前一日	1,900,000	880,000	2,780,000	5年
二零一一年 六月二十四日	於緊接上市日期 第五週年前一日	於緊接上市日期 第五週年前一日	3,800,000	1,760,000	5,560,000	5年
			<u>9,500,000</u>	<u>4,400,000</u>	<u>13,900,000</u>	

每份首次公開發售前購股權授予持有人認購一股本公司普通股的權利。行使價為0.72港元，即本公司首次公開發售價之80%。

於本期內，概無授出購股權（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

## 業務回顧

本集團的主要業務為物業發展、提供建設及工程服務及門窗銷售。

### 回顧期間

於二零一四年上半年，中國政府對房地產市場維持其不明朗監控政策。根據中國國家統計局資料，在二零一四年首六個月，商品房銷售建築面積達483,650,000平方米（「平方米」），同比減少6.0%。其中，住宅及辦公室樓宇的建築面積分別減少7.8%及2.8%。商品房銷售額達人民幣（「人民幣」）31,133億元，下跌6.7%，尤其是住宅及辦公室樓宇銷售額分別下跌9.2%及12.1%。在這種形勢下，本集團積極調整其銷售策略（包括調整產品結構）及穩妥地推進著開世嘉年項目的銷售和開世熙郡項目的建設。

於本期內，開世建設工程（定義見下文）獲得更多專業資格，並逐步發展其新業務，詳情載於下文「大連市開世建設工程有限公司」一段。

## 房地產發展業務

### 地產項目概覽

#### 開世嘉年一期（竣工物業）

開世嘉年一期土地面積約為97,318平方米，總建築面積（「建築面積」）約為155,186平方米，主要包括13幢多層公寓、5幢中層公寓、2幢高層公寓、一個2層地庫包括796個地下停車位和191個地下車庫、一間食堂和多個倉庫以及1幢四層公建樓（作辦公室或商業用途）。一期的建設工程分為兩個標段，一標段（主要包括多層公寓）於二零零七年九月動工並於二零零八年十月竣工；而二標段（主要包括中高層公寓）於二零零七年六月動工並於二零零九年十二月竣工。

截至二零一四年六月三十日，開世嘉年一期的預售／已售建築面積約佔總建築面積的99.2%。

#### 開世嘉年二期（竣工物業）

開世嘉年二期的土地面積約為61,866平方米，總建築面積約為84,042平方米，由以下幾個住宅部分組成：(i) 盧卡藝墅（主要包括2幢多層建築、22幢聯排、1間幼稚園、10幢複式、1間獨棟及1間西餐廳等高檔物業）；及(ii) 景緻（主要包括4幢中層公寓、約9,723平方米的地下停車位、車庫以及4幢多層公建樓（計劃作商業／零售用途））。開世嘉年二期於二零一一年

九月竣工。其住宅部分，本集團於二零一零年年底開始預售；而非住宅部分，本集團於二零一一年八月開始預售。於二零一四年上半年，已售開世嘉年二期物業平均售價約為每平方米人民幣17,425元。

截至二零一四年六月三十日，開世嘉年二期的預售／已售建築面積約佔總建築面積的69.4%。

### 開世嘉年(投資物業)

根據中證評估有限公司於二零一四年六月三十日編製的估值報告，於二零一四年六月三十日，本集團投資物業(包括開世嘉年一期約47,084平方米<sup>(附註1)</sup>及開世嘉年二期約2,714平方米<sup>(附註2)</sup>)的市值合共約為人民幣182,500,000元。

附註：

1. 建築面積約47,084平方米主要包括開世嘉年一期公建樓第一、三及四層部分、地下第一及二層的停車位以及地下第二層部分。
2. 建築面積約2,714平方米主要包括多個商業單位及一間幼稚園。

### 開世熙郡(開發中項目)

開世熙郡項目的總土地面積約為155,438平方米，總建築面積約為158,238平方米，計劃分三期開發。

一期的土地面積約為47,042平方米，總建築面積約為22,879平方米，主要由28棟複式及6棟洋房組成。開世熙郡一期於二零一二年上半年開工建設。本集團已於二零一二年八月中旬取得一期全部34棟住宅物業的預售許可證。截至二零一三年六月三十日，全部34棟住宅物業經已竣工，並於二零一三年六月三十日開始交付予業主。自二零一三年起，本集團將開世熙郡定位為「綠色·休閒·養生·度假」項目。此外，開世熙郡周圍正在興建一系列配套項目，包括綜合樓宇、市政工程及溫泉度假酒店等，預期將對開世熙郡未來的銷售產生積極影響。比如，毗鄰開世熙郡項目的溫泉度假酒店已於二零一三年下半年投入營運，預期會吸引更多潛在客戶前往該地區，從而提高該項目的知名度。因此，本集團計劃於未來在附近商業環境進一步完善後，再逐步推出更多銷售活動。

二期的土地面積約為63,665平方米，總建築面積約為51,098平方米，主要由公建樓、小高層、洋房、複式及聯排組成。二期工程於二零一二年末動工。於二零一四年六月三十日，1棟配套公建樓、1棟聯排及5棟複式已竣工。開世熙郡二期的其他物業將視乎市況及中國政府頒發施工許可證的進度再開始建設。

三期的土地面積約為44,731平方米，總建築面積約為84,261平方米，主要由高層建築、公建樓及地下車庫組成。鑒於目前市況，本集團正考慮調整產品戶型，或可促進開世熙郡項目的銷售，本公司亦計劃於二零一四年後開始三期的建設。

有關本集團主要物業資料的更多詳情，請參閱以下資料：

### 本集團的物業組合概要—主要發展中物業

所在地	項目	住宅／非住宅	物業類型	計劃／實際用途	總土地面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	實際銷售 建築面積 (平方米)	實際／ 估計竣工日期	本集團 的權益 (%)
大連市旅順口區 北海街道李家溝 同富路	開世熙郡 二期	住宅	洋房、複式、聯排及 小高層建築	銷售	63,665	49,143	(附註1)	(附註2)	100%
		非住宅	一棟二層公建樓	銷售		1,955			100%
	三期	住宅	小高層及高層建築	銷售	44,731	76,213	(附註1)	二零一四年後	100%
		非住宅	地下第一層一棟 三層公建樓	地下車庫物業 用房		8,048	(附註1)		100%
					108,396	135,359			

## 本集團的物業組合概要—主要持作出售的竣工物業

所在地	項目	住宅／非住宅	概約 建築面積 (平方米)	實際竣工日期	本集團 的權益 (%)
大連市旅順口區 迎春街／長江路	開世嘉年一期一高層、 中層及多層公寓	住宅	794	二零零八年十月 (附註3)	100%
	開世嘉年二期一中層 及多層建築、聯排、 複式、獨棟住宅	住宅	10,770	二零一一年九月	100%
	開世嘉年二期一開世 嘉年二期的地下 第一層及餐廳	非住宅	15,557	二零一一年九月	100%
大連市旅順口區 北海街道李家溝 同富路	開世熙郡一期	住宅	22,252	二零一三年 上半年	100%

## 本集團的物業組合概要—主要持作投資的物業

所在地	項目	竣工階段	概約建築面積 (平方米)	本集團 的權益 (%)
大連市旅順口區 迎春街／長江路	開世嘉年一期一辦公室	已竣工	2,037	100%
	開世嘉年一期一地下停車位及車庫	已竣工	45,047	100%
	開世嘉年二期一四幢多層公建樓及 一間幼稚園	已竣工	2,714	100%

### 附註：

- (1) 根據於二零一三年九月取得的銷售許可證，1棟配套公建樓、1棟聯排及5棟複式的可供銷售建築面積為約4,564平方米。
- (2) 1棟配套公建樓、1棟聯排及5棟複式已於二零一三年底竣工。二期的其他物業將視乎市況及中國政府頒發施工許可證的進度開始建設。
- (3) 開世嘉年一期一標段主要由多層公寓組成，二標段主要由中高層公寓組成。

### 大連市開世建設工程有限公司

大連市開世建設工程有限公司(「開世建設工程」，前稱大連市開世土石方工程有限公司)為本集團之間接全資附屬公司，主要從事地基建設及地盤平整工程。

於二零一四年六月三十日，開世建設工程合共獲取五項資格，即土石方工程專業資質、房屋建築施工總承包資質、市政公用工程施工總承包資質、機電設備安裝專業承包資質及建築防水工程專業承包資質。本期內，開世建設工程主要從事本公司日期為二零一四年六月十日公告詳述的協議及與市政代建項目有關的新協議所涉的工程。

## 門窗業務

於本期內，門窗業務所產生的已確認收入約為人民幣21,100,000元。

## 市場展望

經濟和監管大環境的情況瞬息萬變，但機遇無處不在。基於對中國政府的中國城鎮化方針及市場需求可持續增長的實際估計，本集團將密切監控各種市場因素的變化並積極調整銷售策略，包括於二零一四年改變產品結構及建設商業街，以在目前的宏觀經濟環境獲得有利地位。於二零一四年三月三日，本公司間接全資附屬公司大連市開世地產有限公司（「大連開世」）與大連市旅順口區人民政府北海街道辦事處及大連城鄉一體化建設發展基金管理有限公司訂立框架協議，以於中國旅順口區發展特色為包括醫療及退休、旅遊、水療度假村、生態農業及商業房地產等五個核心產業的物業。於二零一四年四月十日，大連開世與大連城鄉一體化建設發展基金（有限合夥）訂立合資公司協議，就此於中國大連成立一間合資公司。有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年四月十日的公告。於二零一四年五月五日，該合資公司（即大連開世城鄉投資建設有限公司）已獲准於當地機關程序完成後成立。本集團亦將積極尋求拓展業務的機會，以令股東及顧客的利益最大化。

## 財務分析

### 營業額

本集團營業額指物業銷售、門窗銷售、提供建設及工程服務以及租金收入的所得款項收入（已扣除營業稅及其他銷售相關稅項）。

本集團於本期內的收入約為人民幣47,100,000元，與二零一三年同期的人民幣47,500,000元比較，相對穩定。

於本期內，來自物業銷售、門窗銷售、建設及工程業務以及租金收入的收入分別約為人民幣11,000,000元、人民幣21,100,000元、人民幣12,500,000元及人民幣2,500,000元。

## 物業發展業務

於本期內，本集團物業發展業務產生的收益由二零一三年同期的約人民幣14,300,000元減少約23.1%至約人民幣11,000,000元。減少主要由於下列原因所致：

(i) 宏觀經濟環境影響持續。

於二零一四年上半年，中國政府維持其對房地產市場不明確的調控政策。根據中國國家統計局，於二零一四年首六個月，已售商品房面積為483,650,000平方米，同比下降6.0%。其中，住宅建築面積下降7.8%，辦公室樓宇則下降2.8%。商品房的銷售下跌6.7%至人民幣31,133億元。具體而言，住宅樓宇的銷售下跌9.2%，辦公室樓宇則下跌12.1%。在此經濟環境及市場趨勢下，本公司物業銷售受負面影響。

(ii) 根據產品定位及整體環境實施本集團的銷售策略。

有關二零一四年的銷售策略，本集團的物業銷售集中於開世嘉年項目，而就開世熙郡項目而言，本集團有意首先推廣配套項目及改善項目的綜合建設，再逐步推出開世熙郡項目的銷售。

關於開世熙郡項目，自二零一三年起，本集團將其定位為「綠色·休閒·養生·度假」項目，而一系列配套項目包括公建樓、市政工程以及溫泉度假酒店正在開世熙郡周圍建造，預期將對開世熙郡未來銷售有正面影響。例如，開世熙郡項目附近的溫泉度假酒店已在二零一三年下半年投入經營，該酒店逐步將潛在客戶吸引至該區域，一步步增加了該項目的知名度。因此本集團計劃隨著附近的業務氛圍的進一步改善，而逐漸開展更多的銷售活動。

## 提供建設及工程服務

於本期內，提供建設及工程服務產生的收益由二零一三年同期的約人民幣19,700,000元減少36.5%至約人民幣12,500,000元。除於過往年度取得的土石方工程專業資質外，本公司於二零一四年取得另外4項建設資質。因此，本公司可在資質範圍內進行更多複雜的建設工程，例如道路建設工程。於二零一四年上半年，本公司專注於新業務發展。由於此乃首次參與有關新業務，本期內所實現的銷售及取得的合約與二零一三年同期相比下降若干程度。同時，本公司預期，隨著新業務不斷發展，於未來可擴大銷售。

## 門窗銷售

於本期內，本集團來自門窗銷售業務產生的收益由二零一三年同期約人民幣11,600,000元增加約81.9%至約人民幣21,100,000元。該增長主要由於二零一三年底取得的大型項目合約，例如「太陽城四期」及「春澤苑一期」，已於期內完成。因此，於二零一四年上半年相關已確認收益增加。

## 毛利及毛利率

於本期內，本集團的毛利由二零一三年同期的約人民幣15,400,000元減少約人民幣13,600,000元或88.3%至約人民幣1,800,000元，及於本期內，本集團的毛利率由二零一三年同期的32.3%下降至3.9%，主要由於中國大連市旅順口房地產市場低迷，導致撤銷持作出售的已竣工物業人民幣18,500,000元。

## 銷售及分銷開支

於本期內，本集團的銷售及分銷開支由二零一三年同期約人民幣6,400,000元減少約人民幣4,200,000元或65.6%至約人民幣2,200,000元。該減少主要反映由於在現行宏觀經濟環境下，廣告活動減少，導致廣告費用減少約人民幣3,400,000元。

## 行政開支

於本期內，本集團的行政開支由二零一三年同期的約人民幣9,800,000元減少約人民幣500,000元或約5.1%至約人民幣9,300,000元。

減少主要是由於相關開支的總體控制，例如差旅開支、娛樂開支及辦公室開支。

### 融資成本淨額

於本期內，本集團的融資成本淨額由二零一三年同期的約人民幣100,000元增加約人民幣2,900,000元至約人民幣3,000,000元。增加主要是由於在二零一三年下半年取得新營運資金銀行貸款人民幣55,000,000元，以及相關利息開支悉數於本期內扣除所致。相對地，於二零一三年同期，項目發展貸款性質的銀行貸款所產生的利息開支主要確認為資本化利息。

### 投資物業公平值變動

投資物業公平值變動為人民幣44,300,000元，即於二零一三年十二月三十一日投資物業結餘的約19.5%。變動的主要原因為：

- 於二零一四年上半年，中國大連市旅順口區物業市場低迷的負面影響導致市場價格下跌。
- 投資物業範圍內的地下停車位及車庫的出租率明顯受地上停車場的狀況所影響，根據大連市地方政府政策，地上停車場可免費使用。

### 所得稅開支

於本期內，所得稅開支由二零一三年同期的人民幣5,600,000元改變為約人民幣負23,000,000元。主要由於投資物業公平值下降，導致撥回遞延所得稅負債所致。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣64,200,000元，較於二零一三年十二月三十一日的約人民幣39,100,000元增加約人民幣25,100,000元。增加主要是由於關連方貸款增加所致。

#### 流動資產總額及流動比率

於二零一四年六月三十日，本集團流動資產總額約為人民幣677,200,000元，較於二零一三年十二月三十一日的約人民幣660,200,000元增加約人民幣17,000,000元或約2.6%。有關增加

主要是由於現金及現金等價物及貿易及其他應收款項分別增加約人民幣25,100,000元及約人民幣14,600,000元，部分抵銷存貨減少約人民幣3,400,000元。於二零一四年六月三十日，流動比率(流動資產總額／流動負債總額)為1.21，與二零一三年十二月三十一日的1.24幾乎持平。

### 借款及資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行貸款約為人民幣119,100,000元，其中約人民幣40,000,000元將於二零一五年五月到期，約人民幣40,000,000元於二零一四年八月到期，約人民幣15,000,000元於二零一四年十月到期以及約人民幣24,100,000元於二零一四年十一月到期。

上述銀行貸款由抵押存款人民幣25,000,000元、成本為人民幣24,000,000元本集團的物業及由控股股東所控制的一間關連方擁有的物業作擔保。

下表列示本集團於所示日期的負債比率的計算：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款	119,116	118,886
減：現金及現金等價物	<u>(64,152)</u>	<u>(39,104)</u>
負債淨額	54,964	79,782
權益總額	<u>297,279</u>	<u>330,137</u>
總資本	<u>352,243</u>	<u>409,919</u>
負債比率	<u>15.6%</u>	<u>19.5%</u>

本集團的負債比率由二零一三年十二月三十一日的19.5%減少至二零一四年六月三十日的15.6%，主要是由於本期內現金結餘增加人民幣25,100,000元所致。

### 利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行貸款，使本集團面對利率風險。本期內，銀行貸款按介乎1.21%至7.50%之年利率計息(截至二零一三年十二月三十一日止年度：每年1.21%至7.20%)。

## 匯率風險

由於本集團的主要業務在中國，本集團交易主要以人民幣計值，不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易須透過中國人民銀行或其他授權機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為中國人民銀行主要根據供應和需求釐定所報的匯率。

由於本期內以外幣計值的交易極少，因而本集團現時並無關於外幣風險的政策，且外幣風險對本集團營運的影響極小。

## 或有負債

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何重大或或有負債。

## 僱員

於二零一四年六月三十日，本集團位於中國的若干營運單位合共聘有170名僱員。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付本集團持續拓展，本集團參照市況及個人資格及經驗提供具競爭力的薪酬待遇。本集團亦可根據本公司於二零一一年十一月二十二日所採用的購股權計劃（「購股權計劃」）授予購股權（有關詳情請參閱本公司日期為二零一一年十二月三十日之招股章程（「招股章程」）「法定及一般資料」附錄七「購股權計劃」一節）。根據中國相關勞動條例及法規，本集團的中國附屬公司須參加由中國市級政府機關組織的定額供款退休計劃（「計劃」），而本集團須按合資格僱員18%及20%的比率向計劃供款。除上述年度供款外，本集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

## 首次公開發售所得款項用途

本公司之股份於二零一二年一月十二日在聯交所主板開始買賣，而本集團自首次公開發售籌集所得款項淨額約人民幣81,000,000元（「首次公開發售所得款項」）。

於二零一四年六月三十日，首次公開發售所得款項用途之詳情如下：

售股章程披露之用途 (附註1) 及其後變更	售股章程所載 已分配款項及其後 重新分配 (附註2) 人民幣千元 (概約)	截至 二零一四年 六月三十日 已動用款項 人民幣千元 (概約)
收購北海街道及空港經濟區工業園區 的土地以及建於其上的現有廠房 (附註2)	35,700 (相當於所得款項淨額44.1%) (附註2)	35,700 (附註2)
開發開世熙郡	8,100 (相當於所得款項淨額10%)	8,000
建設合約工程及生產材料成本付款	29,100 (相當於所得款項淨額35.9%)	4,927 (附註3)
一般營運資金	8,100 (相當於所得款項淨額10%)	8,000

附註：

- (1) 有關股份發售所得款項淨額之建議用途詳情載於售股章程之「未來計劃及所得款項用途」一節。
- (2) 如售股章程所述，股份發售所得款項淨額之80%擬用於收購開世熙郡附近之北海街道的土地，用於日後開發房地產住宅項目及作為本集團總部。預計二零一二年第一季度將動用總估計所得款項淨額的40%，二零一二年七月將動用其餘40%。此外，由於中國政府有關房地產市場之政策存在不明朗因素及大連旅順口的相關政府機關並無具體的土地投標、拍賣及列表的時間表，故董事對首次公開發售所得款項用途作出若干調整及將收購所得款項(「收購所得款項」)約26%自收購北海街道的土地重新分配至由本公司全資附屬公司萊恩(天津)門窗有限公司(「萊恩天津」)收購一幅位於空港經濟區工業園區04-23-2號的已物色土地及建於其上的現有廠房，作為其加工及生產門窗的生產廠房。收購所得款項的餘下結餘將繼續存放於本集團一個銀行儲蓄戶口，有待物色一幅位於開世熙郡附近的合適土地。有關詳情請參閱本公司日期為二零一三年四月二十五日之公告。

於上述公告後，萊恩天津收購了一幅土地面積為21,810平方米的土地及建築面積為3,703.70平方米的廠房，於二零一三年六月底，已支付總代價約人民幣16,500,000元，有關土地及工廠均已交付萊恩天津，其營運籌備工作也在逐步展開。

至於收購所得款項的餘下結餘，於二零一三年十二月三十一日，已支付預付款項總額約人民幣19,200,000元予大連旅順口國土資源局，用作收購分別位於北海街道土地面積約27,941平方米及45,519平方米的兩幅土地。倘本集團未能在最終投標、拍賣及列表程序中購得有關土地，則有關預付款項可予退回。

- (3) 如二零一三年年報所載以及於本公司日期為二零一四年六月十三日的公告，擬用於收購北海街道的土地之首次公開發售所得款項餘額約為人民幣29,100,000元（「首次公開發售所得款項餘額」）。由於大連旅順口的相關政府機關並無就北海街道之合適土地訂立土地投標、拍賣及列表的具體時間表，以及鑒於中國的房地產市場低迷，加上過去數月的商品房買賣較同期顯著下降，故本公司董事會已審閱首次公開發售所得款項餘額的擬定用途。經過審慎考慮及詳細評估本集團之營運情況以及中國大連的房地產市場發展後，董事會已議決，本公司在任何土地收購事項方面將繼續秉持審慎理性的態度，於短期內亦不會考慮競投任何土地，而首次公開發售所得款項餘額將由收購北海街道的土地重新分配至本集團之建築合約工程以及生產材料成本之付款。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年六月十三日的公告。

## 購股權計劃

### 首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃

於二零一四年六月三十日，根據首次公開發售前購股權計劃尚未行使的購股權為11,300,000份。

於本期內，概無購股權計劃下的購股權獲本公司授予、行使、失效或註銷。

## 股息

董事會不建議宣派或支付本期內的中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

## 期內事項

### 更改香港股份過戶登記分處地址

本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的地址已由香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓更改為香港皇后大道東183號合和中心22樓，自二零一四年三月三十一日起生效。

## 關連交易

於二零一四年六月十日，本公司間接全資附屬公司開世建設工程與董事會主席、執行董事及控股股東開成連先生全資擁有的公司北海陽光(大連)有限公司(「北海陽光」)訂立協議，內容有關開世建設工程將就位於中國大連北海石門山上山路的防火道為北海陽光提供土方回填、道路建築及架設、排水及毛石擋土牆等工程，合同總金額為人民幣4,100,000元。

董事認為，開世建設工程根據該協議以合理價格為北海陽光提供施工，這將增強開世建設的競爭優勢。

詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月十日的公告。

## 遵守企業管治守則

除下文所披露者外，本公司於本期內已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「守則」)所載的所有守則條文。

根據守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應分離且由不同人士擔任。根據本公司現有之組織架構，開成連先生兼任董事會主席及本公司行政總裁。憑藉開成連先生於房地產開發業務方面擁有豐富經驗及其作為本公司之創辦人，董事會認為將主席及行政總裁之角色歸屬開先生對本公司業務前景及管理有利。儘管如此，董事會將不時審閱本公司現行架構。於適當時及倘若可於本集團內外物色具備適合領導能力、知識及經驗的候選人，則本公司可能作出必要的變動及安排。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。

本公司已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認彼等於本期內已遵守標準守則的規定。

## 中期業績的審閱

中期綜合財務報表未經審核亦未經核數師審閱。

審核委員會及管理層已審閱本集團於本期內的未經審核中期綜合財務報表。審核委員會認為，該等財務報表已遵守適用會計準則以及聯交所及法律規定，並已作出充分披露。審核委員會亦已審閱本中期業績公告，並確認本業績公告為完整及準確，並符合上市規則的規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 刊發

本公司本期內的中期業績公告分別登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))和本公司網站([www.kaishichina.com](http://www.kaishichina.com))。二零一四年中期報告將於適當時寄發予本公司股東並分別於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命  
開世中國控股有限公司  
董事長  
開成連

中國大連，二零一四年七月三十一日

於本公告日期，執行董事為開成連先生、開曉江先生、姜淑霞女士及韓麗萍女士，以及獨立非執行董事為楊靜女士、李福榮先生及孫惠君女士。