

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分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)

#### 截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度業績公告

年度業績摘要	截至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
營業額	505,310	276,867
毛利	287,045	117,098
除稅前溢利	<u>242,067</u>	<u>93,161</u>
所得稅開支	<u>(91,641)</u>	<u>(43,564)</u>
年度溢利	<u><u>150,426</u></u>	<u><u>49,597</u></u>
以下應佔：		
本公司股東	150,426	48,937
非控股權益	<u>—</u>	<u>660</u>
每股盈利		
每股基本盈利(人民幣元)	<u><u>0.334</u></u>	<u><u>0.109</u></u>
資產淨額	190,058	118,332
資產總額	<u><u>737,825</u></u>	<u><u>494,366</u></u>
● 營業額上升1.8倍		
● 年度溢利上升3倍		
● 資產總額增加49.2%		

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(統稱為「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合年度業績，連同截至二零一零年十二月三十一日止年度的比較數據如下：

## 綜合收益表

截至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	3	505,310	276,867
銷售成本	4	<u>(218,265)</u>	<u>(159,769)</u>
毛利		287,045	117,098
銷售及分銷開支		(17,359)	(15,354)
行政開支		<u>(26,265)</u>	<u>(9,539)</u>
投資物業之公平值變動前經營溢利		<u>243,421</u>	<u>92,205</u>
投資物業之公平值增加		<u>340</u>	<u>4,930</u>
投資物業之公平值變動後經營溢利		<u>243,761</u>	<u>97,135</u>
融資收入	4(a)	710	146
融資成本	4(a)	<u>(2,404)</u>	<u>(4,120)</u>
除稅前溢利	4	242,067	93,161
所得稅開支	5	<u>(91,641)</u>	<u>(43,564)</u>
年度溢利		<u>150,426</u>	<u>49,597</u>
以下應佔：			
本公司股東		150,426	48,937
非控股權益		<u>—</u>	<u>660</u>
年度溢利		<u>150,426</u>	<u>49,597</u>
每股盈利	6		
每股基本盈利(人民幣元)		<u>0.334</u>	<u>0.109</u>

## 綜合全面收益表

截至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
年度溢利		<u>150,426</u>	<u>49,597</u>
年度全面收入總額		<u><u>150,426</u></u>	<u><u>49,597</u></u>
以下應佔：			
本公司股東		150,426	48,937
非控股權益		<u>—</u>	<u>660</u>
年度全面收入總額		<u><u>150,426</u></u>	<u><u>49,597</u></u>

綜合財務狀況表  
於十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		10,882	7,866
投資物業		<u>157,850</u>	<u>157,510</u>
<b>非流動資產總額</b>		<u>168,732</u>	<u>165,376</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		172,033	118,917
持作出售的竣工物業		206,280	43,265
存貨		9,594	11,313
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	7	39,592	129,444
託管賬戶存款		25,000	—
受限制現金		60	3,028
現金及現金等價物		<u>116,534</u>	<u>23,023</u>
<b>流動資產總額</b>		<u>569,093</u>	<u>328,990</u>
<b>資產總額</b>		<u>737,825</u>	<u>494,366</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		—	4,440
預收款項		11,490	14,007
貿易及其他應付款項	8	153,382	166,733
即期稅項		<u>156,241</u>	<u>62,432</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>321,113</u>	<u>247,612</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>247,980</u>	<u>81,378</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>416,712</u>	<u>246,754</u>

綜合財務狀況表(續)

於十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		200,000	88,000
遞延稅項負債		<u>26,654</u>	<u>40,422</u>
非流動負債總額		<u>226,654</u>	<u>128,422</u>
資產淨額		<u>190,058</u>	<u>118,332</u>
權益			
股本／已繳資本	9	—	39,972
儲備	9	<u>190,058</u>	<u>75,863</u>
本公司股東應佔權益總額		190,058	115,835
非控股權益		<u>—</u>	<u>2,497</u>
權益總額		<u>190,058</u>	<u>118,332</u>

## 綜合財務報表附註

### 1 編製及呈列基準

開世中國控股有限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。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及其附屬公司曾進行重組(「重組」)以整頓本集團架構，據此本公司已成為現時本集團旗下公司之控股公司。重組詳情載於本公司日期為二零一一年十二月三十日之售股章程(「售股章程」)。本公司股份已於二零一二年一月十二日在聯交所主板上市。

本集團被視為因重組產生之共同控制持續經營實體，並已按合併會計基準入賬。本集團綜合財務報表已假設現有集團架構已於兩個呈列年度整年或自集團公司各自之註冊成立日期(而非本公司根據重組成為本集團控股公司之日期)起一直存在而編製。

### 2 分部報告

管理層參考本集團首席營運決策人評估表現及分配資源時所審閱的報告釐定營運分部。該等營運分部提供不同的產品及服務，且由於彼等所需的技術及市場推廣策略不同，故進行單獨管理。本集團首席營運決策人至少須每季檢討各營運分部的內部管理報告。以下概述本集團各可呈報分部的經營業務：

- 物業發展；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國業務，故並未呈列地理分部資料。

#### (a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及在各分部間進行資源分配，本集團行政管理層按以下基準監察各可呈報分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產、流動資產及遞延稅項。分部負債包括該分部直接管理的流動負債、銀行借貸及遞延稅項。

收益及開支參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或該等分部應佔資產的折舊或攤銷，分配至可呈報分部。

本集團分別透過大連市開世地產有限公司(「大連開世」)及萊恩(天津)門窗有限公司(「萊恩天津」)管理物業發展及門窗銷售分部。

可呈報分部溢利為「除稅後溢利」。

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截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度本集團可呈報分部有關資料載列如下。

	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶的收益	481,270	24,040	505,310
分部間收益	—	5,779	5,779
總計	<u>481,270</u>	<u>29,819</u>	<u>511,089</u>
可呈報分部溢利淨額	<u>189,078</u>	<u>45,624</u>	<u>234,702</u>
可呈報分部資產	<u>795,290</u>	<u>120,033</u>	<u>915,323</u>
可呈報分部負債	<u>567,682</u>	<u>104,537</u>	<u>672,219</u>
	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶的收益	252,246	24,621	276,867
分部間收益	—	—	—
總計	<u>252,246</u>	<u>24,621</u>	<u>276,867</u>
可呈報分部溢利淨額	<u>46,435</u>	<u>2,443</u>	<u>48,878</u>
可呈報分部資產	<u>466,578</u>	<u>29,686</u>	<u>496,264</u>
可呈報分部負債	<u>357,272</u>	<u>20,445</u>	<u>377,717</u>

(b) 可呈報分部的收益、溢利或虧損、資產及負債之對賬

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可呈報分部收益	511,089	276,867
減：抵銷分部間收益	<u>(5,779)</u>	<u>—</u>
綜合營業額	<u><b>505,310</b></u>	<u><b>276,867</b></u>
<b>溢利</b>		
可呈報分部溢利淨額	234,702	48,878
減：抵銷分部間交易	<u>(84,276)</u>	<u>719</u>
綜合溢利	<u><b>150,426</b></u>	<u><b>49,597</b></u>
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	915,323	496,264
減：抵銷分部間交易	<u>(177,498)</u>	<u>(1,898)</u>
綜合資產	<u><b>737,825</b></u>	<u><b>494,366</b></u>
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	672,219	377,717
減：抵銷分部間交易	<u>(124,452)</u>	<u>(1,683)</u>
綜合負債	<u><b>547,767</b></u>	<u><b>376,034</b></u>

### 3 營業額

本集團的主要業務為物業銷售及門窗銷售。營業額分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業銷售	479,555	251,438
門窗銷售	24,040	24,621
租金收入	<u>1,715</u>	<u>808</u>
	<u><b>505,310</b></u>	<u><b>276,867</b></u>

#### 4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(a) 融資成本淨額：		
銀行貸款利息	11,714	6,193
減：撥充資本的利息(附註)	<u>(9,378)</u>	<u>(2,131)</u>
	2,336	4,062
銀行及其他費用	68	58
匯兌收益淨額	(353)	(21)
利息收入	<u>(357)</u>	<u>(125)</u>
	<u>1,694</u>	<u>3,974</u>

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度的借貸成本按介乎5.88%至6.41%之年利率(二零一零年：介乎5.88%至7.02%之年利率)資本化至擬供出售開發中物業。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(b) 僱員成本(附註)：		
向定額退休計劃供款	1,017	536
薪金、工資及其他福利	7,019	4,520
按權益結算以股份支付開支	<u>1,540</u>	<u>—</u>
	<u>9,576</u>	<u>5,056</u>

附註：僱員成本包括董事及高級管理層之酬金。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊	2,072	1,322
核數師薪酬		
— 核數服務	—	532
— 非核數服務(作為首次公開發售的申報會計師)	2,535	—
出售物業、廠房及設備收益	(112)	—
捐贈	235	215
存貨成本 <sup>#</sup>	<u>218,265</u>	<u>159,769</u>

# 截至二零一一年十二月三十一日止年度計入門窗存貨成本人民幣1,129,000元(二零一零年：人民幣4,553,000元)與員工成本、折舊及攤銷開支相關，有關金額亦計入上文或附註4(b)及(c)單獨披露的各類開支總額。

## 5 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項指：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	71,543	24,871
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>33,866</u>	<u>20,549</u>
	<b>105,409</b>	45,420
<b>遞延稅項</b>		
與企業所得稅有關的暫時差額的產生及撥回	(13,870)	(3,335)
與土地增值稅有關的暫時差額的產生及撥回	<u>102</u>	<u>1,479</u>
	<b><u>91,641</u></b>	<b><u>43,564</u></b>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	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	<u>242,067</u>	<u>93,161</u>
就除稅前溢利按相關法定稅率計算的名義稅項	61,289	23,290
不可扣稅開支的稅務影響	2,528	253
未確認之未運用稅務虧損的稅務影響	276	—
土地增值稅	33,968	22,028
土地增值稅的稅務影響	(8,492)	(5,507)
視作已宣派股息之預提所得稅	<u>2,072</u>	<u>3,500</u>
實際稅項開支	<b><u>91,641</u></b>	<b><u>43,564</u></b>

附註：

(i) 自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。

由於本集團的香港附屬公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度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(二零一零年：無)。

- (ii) 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，已付土地增值稅乃可扣稅開支。

本集團附屬公司須根據地方稅務當局所批准的核定徵收法按收入的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，相應的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。

- (iii) 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。

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算乃基於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止各年度本公司股東應佔溢利，並假設於二零一一年十二月三十一日本公司已發行450,000,000股股份(猶如有關股份於二零一一年及二零一零年整個年度已經發行)。

### (b) 攤薄每股盈利

根據首次公開售股前購股權計劃授出的購股權須待本公司股份成功在聯交所上市及達成上市後的行權條件方可行使。於本公司股份上市前，計算攤薄每股盈利時不會考慮該等購股權，因此並無呈列攤薄每股盈利。於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無存在潛在攤薄普通股。

## 7 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

(a) 綜合財務狀況表內的貿易及其他應收款項、按金及預付款項指：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	24,116	8,060
— 關連方	—	208
	<u>24,116</u>	<u>8,268</u>
按金及預付款項	8,990	36,493
其他應收款項	6,486	2,534
應收附屬公司款項	—	—
應收董事款項	—	84
應收其他關連方款項	—	82,065
	<u>39,592</u>	<u>129,444</u>

貿易應收款項主要與門窗銷售及物業銷售有關。所得款項根據相應的購銷協議條款分期支付。

所有貿易及其他應收款項、按金及預付款項預期於一年內收回或變現。

於二零一零年十二月三十一日，按金及預付款項結餘包括收購租賃土地的競價按金人民幣33,455,000元。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，應收董事的最高未償還金額為人民幣194,000元(二零一零年：人民幣609,000元)。

應收關連方及董事款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

對於向第三方的銷售，購銷協議已指定付款期限。本集團通常不會向客戶收取抵押品。

本集團於各呈報期間末考慮是否需為貿易及其他應收款項、按金及預付款項設立呆賬減值撥備，及於各呈報期間末概無認為需要追加撥備。有關貿易及其他應收款項、按金及預付款項的減值虧損使用撥備賬記錄，除非本集團相信可收回款項的可能性極微，則直接於貿易及其他應收款項中撇銷減值虧損。

(b) 賬齡分析

貿易應收款項包括以下貿易應收款項及應收票據(已扣除呆賬撥備)，其於呈報期間末之賬齡分析如下。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
未逾期	<u>20,906</u>	<u>5,623</u>
逾期一個月以上三個月以下	305	1,237
逾期三個月以上六個月以下	508	1,388
逾期六個月以上一年以下	1,658	—
逾期一年以上	<u>739</u>	<u>20</u>
逾期	<u>3,210</u>	<u>2,645</u>
	<u>24,116</u>	<u>8,268</u>

於二零一一年十二月三十一日，並無就貿易及其他應收款項、按金及預付款項計提呆賬減值撥備(二零一零年：零)。

8 貿易及其他應付款項

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應付款項	99,800	51,131
其他應付款項及應計費用	28,582	21,694
應付直接控股公司款項	25,000	—
應付董事款項	—	4,642
應付其他關連方款項	<u>—</u>	<u>89,266</u>
	<u>153,382</u>	<u>166,733</u>

應付董事及關連方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

貿易應付款項包括以下貿易應付賬款，其於呈報期間末之賬齡分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一個月內或於要求時	18,075	15,849
一個月後但於三個月內	19,408	3,264
三個月後但於六個月內	28,602	4,552
六個月後	<u>33,715</u>	<u>27,466</u>
	<u>99,800</u>	<u>51,131</u>

本集團的貿易及其他應付款項以及應計費用包括工程應付保留金。於二零一一年十二月三十一日，預期將於一年後結清的工程應付保留金為人民幣14,976,000元（二零一零年：人民幣13,531,000元）。

## 9 股本／已繳資本及儲備

### (a) 股本／已繳資本

#### (i) 法定及已發行股本

	股份 千股	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>
已發行及繳足普通股：		
	股份	金額 港仙
於二零一一年一月四日（註冊成立日期）	<u>1</u>	<u>1</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>1</u>

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司大會上就每股股份投一票。所有普通股與本公司其餘資產享有同等地位。

#### (ii) 增加法定股本

本公司於二零一一年一月四日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於同日，本公司向其當時的股東配發及發行一股面值0.01港元的股份。

於二零一一年十一月二十二日，根據股東書面決議案，法定股本已透過增設1,962,000,000股新股份，由38,000,000股股份增加至2,000,000,000股股份，而新股份在各方面與該書面決議案獲通過當日的已發行股份享有同等地位。

**(iii) 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度**

二零一零年十二月三十一日的資本指本集團應佔旗下公司已繳資本／股本的面值。

二零一一年四月八日重組完成後，二零一一年十二月三十一日的資本指本公司已發行股本，包括一股每股面值0.01港元的股份。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的控股股東開成連先生（「開先生」或「控股股東」）於二零一零年九月二日成立大連市開世土石方工程有限公司\*（「土石方工程公司」），已繳資本為人民幣3,000,000元。就本財務報表而言，上述款項視為控股股東注資。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，按照重組，中國開世集團股份有限公司收購萊恩天津全部股權，應分別向天津大眾集團有限公司\*（「天津大眾」）及獨立第三方支付代價人民幣6,743,000元及人民幣2,498,000元。就本財務報表而言，已付／應付天津大眾的代價視為向控股股東的分派。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，按照重組，萊恩天津因收購大連開世全部股權分別向天津大眾及天津市山地物資貿易有限公司\*（「天津山地」）支付現金代價人民幣42,570,000元及人民幣430,000元。就本財務報表而言，已付／應付代價視為向控股股東的分派。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，按照重組，大連開世因收購土石方工程公司全部股權而向天津大眾支付現金代價人民幣3,000,000元。就本財務報表而言，已付／應付代價視為向控股股東的分派。

\* 該等實體均為中國的有限責任公司。該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

**(b) 儲備**

**(i) 法定儲備**

已根據中國相關規例及法規以及本集團現時旗下各公司的組織章程細則設立中國法定儲備。中國公司須將董事會批准所釐定的若干純利（抵銷上一年虧損後）轉至法定一般儲備。

法定一般儲備可用於彌補過往年度虧損（如有），並可透過按權益擁有人當時所持權益百分比向股東發行新股而轉為已繳資本／股本，惟該等發行後所剩結餘不得低於註冊資本的25%。儲備不可用於分派（清盤除外）。

**(ii) 以股份支付之報酬儲備**

以股份支付之報酬儲備乃根據以股份為基準付款之會計政策授予本集團僱員之購股權之公平值。

**(iii) 可分派儲備**

本公司於二零一一年十二月三十一日並無儲備可供分派予股東。

本公司依賴附屬公司的分派或墊款支付股息。該等附屬公司能否向本公司作出分派及本公司能否收取分派，均受適用法律及其他限制條文規限，包括(但不限於)中國公司向於中國境外的非中國股東派付股息的限制。該等限制或會影響附屬公司向本公司作出的分派。

**(iv) 資本管理**

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以向本集團的房地產發展項目提供資金、為股東及其他持股人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持可能與較高借貸水平有關的較高股東回報與穩健資本狀況帶來的優勢及擔保之間的平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

與行業慣例相符，本集團會根據資產負債比率及流動比率監察其主要營運附屬公司(大連開世)的資本架構。就此而言，本集團以附屬公司的負債總額除以資產總額界定資產負債比率，流動比率則以附屬公司總流動資產除以總流動負債。

**(v) 股息**

年內已宣派應付予本公司當時權益股東的股息：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已宣派特別股息	<u>25,000</u>	<u>66,500</u>

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司向本公司當時的股東宣派特別股息人民幣25,000,000元(二零一零年：人民幣66,500,000元)。

除上述者外，董事會不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付任何末期股息。

## 管理層討論及分析

### 地產概覽

本集團是專注於中華人民共和國(「中國」)遼寧省大連市旅順口區(「大連旅順口」)住宅物業發展業務的房地產開發商。本集團的房地產發展項目為大型住宅項目，包括多層、中層、高層公寓、聯排及複式等高檔住宅、停車位、車庫及主要方便居民日常需要的公建樓。本集團房地產業務的所有住宅項目均可供出售，而非住宅項目則視乎市場選擇出售或出租。

### 土地儲備

本集團持續應發展需要適當地擴充土地儲備。截至二零一一年十二月三十一日，本集團在中國大連地區已開發物業開世嘉年的總地盤面積及規劃總建築面積分別為約159,184平方米及約239,228平方米。此外，本集團計劃用以開發開世熙郡的土地儲備(位於大連旅順口北海街道)的總地盤面積及規劃總建築面積分別約155,439平方米及約159,057平方米。除於二零一一年六月取得的土地使用權合約外，本集團已順利取得位於北海街道的三幅土地的建設用地規劃許可證。本集團會繼續物色適合用作房地產項目的土地並拓展在大連旅順口(尤其是北海街道)的土地儲備。

### 開世嘉年一期 — 竣工物業

開世嘉年一期主要採用高迪風格。開世嘉年一期土地面積約為97,318平方米，總建築面積約為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、包括772個地下停車位、189個地下車庫、一間餐廳和多個倉庫的2層地下以及1幢四層高公建樓(作辦公室或商業用途)。一、二標段分別於二零零七年九月、二零零九年十二月開始預售。於本年度，一、二標段已售物業的平均售價分別為每平方米人民幣7,224元和每平方米人民幣6,712元。

### 開世嘉年二期 — 竣工物業

開世嘉年二期整體採用古典托斯卡納式風格。當中的戶卡藝墅注重高檔物業的氣派和獨立性。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35幢多層建築、聯排、一間幼稚園及複式等高檔物業；及(ii) 景致，其中包括四幢中層公寓、約9,723平方米的地下停車位及車庫以及四幢多

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，於二零一零年底和二零一一年八月分別開始預售二期住宅部分和非住宅部分。於本年度，已售開世嘉年二期物業平均售價為每平方米12,543元。

### **開世熙郡 — 持作未來開發物業**

二零一一年六月，本集團通過招排掛方式成功競得位於大連旅順口北海街道的三幅總土地面積約為155,439平方米的土地。根據本集團的現有計劃，預期開世熙郡總體將按西方古典建築理念建造，其中包括若干海景公寓及其他可欣賞項目內河景的公寓，亦有高層樓宇、聯排及複式等高檔物業及停車位，規劃總建築面積約為159,057平方米。開世熙郡一期預計於二零一二年竣工，第二期預計於二零一三年底竣工。

### **土石方業務**

為配合房地產業務進一步發展，本集團於二零一零年九月於中國成立附屬公司大連市開世土石方工程有限公司(「土石方工程公司」)，主要經營地基建設及底盤平整業務。

### **門窗業務**

除房地產開發業務外，本集團亦在中國天津經營門窗加工業務。本集團的門窗產品全部內銷，且尺寸及材料均由客戶指定。本集團的門窗生產及加工已取得ISO9001認證，並且獲授建設企業資質證書 — 金屬門窗工程項目(二級)。本集團的主要客戶為中國的房地產開發商。

### **業務回顧及市場展望**

近幾年，中國政府實施一系列緊縮政策，旨在穩定過熱的樓市、減慢樓價增長及遏制物業炒賣。根據中國房地產信息集團公佈的數據，與二零一零年同期的數據相比，二零一一年度一線城市房地產市場整體成交量下跌約19.49%，二線城市房地產市場整體成交量下跌約18.01%。

縱使經濟及監管大環境不斷轉變，機會永遠存在。回首以往一年的努力，本集團取得了可喜的業績，本年度淨溢利達到約人民幣1.5億元，較二零一零年增加200%，實現了本集團對本年度的預測，這主要是由於二零一一年度的平均售價提升及所交付物業總建築面積增加。本集團認為，在不斷變化且充滿挑戰的宏觀環境下，亦是本集團脫穎而出的機會。本集團須進一步提高其產品質素，靈活應變，保持市場競爭優勢。

過去幾年來，本集團一直致力於在大連旅順口的房地產發展業務。本集團主要發展中高端物業，旨在發展高品質物業。憑藉適宜居住的環境、設計、舒適及物超所值的住宅物業，本集團成功樹立了令人信賴的發展商的形象及信譽。一直以來，本集團及時、有技巧地成功應付劇烈的市場變化。本集團的目標客戶購置住宅主要用於自住，預期這些緊縮政策對本集團的潛在買家不會造成重大影響。

本集團務實地分析了當地政府的城市發展指引及持續增長的市場需求，結論是對房地產業務前景充滿信心。未來五至十年內，大連旅順口將發展成為具備現代化服務產業的綠色經濟發展區，以成為大連市甚至遼寧省的增長支柱。大連旅順口區北海街道屬於地區政府「五成一都」城市規劃中的一部分，將來會被發展成為旅遊度假區。本集團非常看好北海街道的發展前景，相信繼開世嘉年後即將推出的另一高品質項目開世熙郡將會提升其在大連旅順口的競爭力及品牌聲譽，為各位股東及客戶創造更多利潤及價值。

## 財務分析

### 營業額

本集團營業額指物業銷售、門窗銷售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)。本集團二零一一年度的收入約為人民幣505,300,000元，較二零一零年度的約人民幣276,900,000元大幅增加82.5%。增加主要是由於二零一一年度物業類型變動導致物業平均售價大幅提升，以及住宅物業銷售業務交付的總建築面積有所增加。

二零一一年度來自物業銷售、門窗銷售及租金收入的收入分別約為人民幣479,600,000元、人民幣24,000,000元及人民幣1,700,000元。

## 房地產開發業務

二零一一年度本集團房地產開發業務產生的收入由二零一零年度的約人民幣251,400,000元上升90.7%至約人民幣479,600,000元。二零一零年及二零一一年的全部收入均來自開世嘉年項目。增加主要由於(i)開世嘉年一期及二期已售住宅物業每平方米平均售價增長了86.6%，即由二零一零年度的每平方米約人民幣6,034元增加至二零一一年度的每平方米約人民幣11,260元，反映物業類型之變動；及(ii)交付的總建築面積由二零一零年度的41,670平方米增加至二零一一年度的42,591平方米。

## 門窗加工業務

二零一一年度本集團門窗加工業務產生的收入由二零一零年度的約人民幣24,600,000元下降了2.4%至二零一一年度的約人民幣24,000,000元。減少主要是由於二零一一年度承攬的部分門窗加工合同規模較大，在本年度內尚未完工確認收入，導致總體門窗加工業務收入表現為略有下降。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本。銷售成本的主要部分包括土地收購成本、建築成本及資本化利息。

本集團的銷售成本由二零一零年的約人民幣159,800,000元增加了約人民幣58,500,000元至二零一一年的約人民幣218,300,000元，增幅36.6%，主要是由於物業類型變動導致平均售價大幅提升，令整體物業銷售成本增加約人民幣60,600,000元。物業類型變動引致之平均售價大幅提升主要是由於：(i)開世嘉年二期普通住宅類型調整及物業品質提高導致建築成本增加；(ii)開世嘉年二期非普通住宅物業(如盧卡藝墅及開世嘉年二期公建)的單位成本增加；及(iii)所交付的物業建築面積小幅增加。本集團的門窗加工業務方面，已售貨品成本從二零一零年的約人民幣18,500,000元略微減少11.5%至二零一一年的約人民幣16,400,000元，主要是由於相應銷售額的減少。

下表按類別列示本集團於所示年度的銷售成本：

	二零一一年		二零一零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發業務				
已售物業成本	201,900	92.5 %	141,271	88.4 %
門窗加工業務				
已售貨品成本	16,365	7.5 %	18,498	11.6 %
	<u>218,265</u>	<u>100.0 %</u>	<u>159,769</u>	<u>100.0 %</u>

### 毛利

本集團的毛利由二零一零年的約人民幣117,100,000元增加約人民幣169,900,000元至二零一一年的約人民幣287,000,000元，增幅145.1%，主要是由於總收入增加及本集團已售物業的平均售價提升。本集團的毛利率由二零一零年的42.3%增至二零一一年的56.8%。

下表按類別列示本集團於所示年度的毛利：

	銷售物業	銷售門窗
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度		
營業額	251,438	24,621
銷售成本	<u>141,271</u>	<u>18,498</u>
毛利	<u>110,167</u>	<u>6,123</u>
毛利率	<u>43.8 %</u>	<u>24.9 %</u>
截至二零一一年十二月三十一日止年度		
營業額	479,555	24,040
銷售成本	<u>201,900</u>	<u>16,365</u>
毛利	<u>277,655</u>	<u>7,675</u>
毛利率	<u>57.9 %</u>	<u>31.9 %</u>

## 銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本由二零一零年的約人民幣15,400,000元增加約人民幣2,000,000元至二零一一年的人民幣17,400,000元，增幅13.1%。增加主要是由於二零一一年推廣開世嘉年二期產生的相關廣告及營銷開支增加，以及銷售代理佣金隨著銷售代理銷售額增加而相應上升所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由二零一零年的約人民幣9,500,000元增加約人民幣16,800,000元至二零一一年的約人民幣26,300,000元，增幅175.3%。增加主要是由於本公司於香港聯合交易所有限公司上市的相關專業費用及管理人員差旅費分別增加約人民幣8,600,000元及人民幣1,300,000元，以及按權益結算以股份支付款項約人民幣1,500,000元所致。同時，二零一一年本集團的僱員人數增加令整體工資及薪金增加，亦導致行政開支增加。

## 融資成本淨額

本集團的融資成本由二零一零年的約人民幣4,000,000元減少約人民幣2,300,000元至二零一一年的約人民幣1,700,000元，主要是由於本集團於二零一零年聘用獨立顧問公司重新評估及改善本集團的資產及債務結構而支出約人民幣3,900,000元的大額財務顧問費用，由於董事認為該顧問費用為一次性且不可撥充資本，故計入融資成本，而在二零一一年融資成本主要為借款產生的利息支出且本年度未有此類顧問費用發生。

## 投資物業的公平值增加

公平值增益由二零一零年的約人民幣4,900,000元減少約人民幣4,600,000元至二零一一年的約人民幣300,000元，主要是由於二零一一年大連旅順口物業的市價趨於平穩，故價格上漲產生之公平值增益相對二零一零年較少。

## 所得稅開支

所得稅開支由二零一零年的約人民幣43,600,000元增加約人民幣48,000,000元至二零一一年的約人民幣91,600,000元，增幅達110.4%。二零一一年為稅項開支主要包括本年度應付的中國企業所得稅與銷售及交付物業的土地增值稅。

## 年度溢利

鑒於上述原因，本集團的溢利增加約人民幣100,800,000元（或203.3%），由二零一零年同期的約人民幣49,600,000元增加至二零一一年度的約人民幣150,400,000元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣116,500,000元，較於二零一零年十二月三十一日的約人民幣23,000,000元增加約人民幣93,500,000元。增加主要是由於二零一一年已售物業收取的現金及獲得的銀行借貸超過建築成本及經營開支。二零一一年內，本集團主要通過銷售物業和銀行貸款實現現金流入，主要作支付土地收購或項目建築成本，以及作為營運資金及經營費用等。

### 流動資產總額及流動比率

於二零一一年十二月三十一日，本集團流動資產總額約為人民幣569,100,000元，較於二零一零年十二月三十一日的人民幣329,000,000元增加人民幣240,100,000元，增加幅度73.0%。增加主要是由於開發中物業、持作出售的竣工物業、現金及現金等價物分別增加約人民幣53,100,000元、人民幣163,000,000元及人民幣93,500,000元，部分由二零一一年十二月三十一日貿易及其他應收款項減少約人民幣89,900,000元所抵銷。流動比率（流動資產總額／流動負債總額）由二零一零年十二月三十一日的1.33提高到二零一一年十二月三十一日的1.77。

### 銀行借款及資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計約人民幣200,000,000元。銀行貸款中的約人民幣88,000,000元於二零一三年九月到期，約人民幣112,000,000元於二零一三年十一月到期。於二零一一年十二月三十一日，本集團為數人民幣200,000,000元的銀行貸款以本集團的持作出售竣工物業作抵押。

## 負債比率

下表列示本集團於所示日期的負債比率：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行借貸	200,000	92,440
減：現金及現金等價物	(116,534)	(23,023)
減：因銀行借貸受限制的現金	—	(2,970)
負債淨額	83,466	66,447
權益總額	190,058	118,332
總資本	273,524	184,779
負債比率	30.5%	36.0%

本集團的負債比率由二零一零年十二月三十一日的36.0%減至二零一一年十二月三十一日的30.5%，主要是由於下列原因：

- (1) 本集團負債淨額由二零一零年十二月三十一日的約人民幣66,400,000元增至二零一一年十二月三十一日的約人民幣83,500,000元，主要是由於二零一一年籌集的額外借貸約人民幣107,600,000元，惟部分被現金及現金等價物與因銀行借貸受限制的現金由人民幣26,000,000元增至人民幣116,500,000元所抵銷；及
- (2) 本集團權益總額由二零一零年十二月三十一日的人民幣118,300,000元增至二零一一年十二月三十一日的人民幣190,100,000元，主要是由於二零一一年本公司錄得溢利約人民幣150,400,000元，惟部分被二零一一年宣派股息人民幣25,000,000元與重組中權益減少約人民幣52,700,000元所抵銷。

## 利率風險

本集團的貸款利率主要為基於中國人民銀行貸款基準利率的基礎上設定的浮動利率。中國人民銀行分別在二零一一年二月、四月和七月提高人民幣貸款基準0.25%。本集團承受的利率風險主要來自債務貸款利率的波動，利率上調可能會導致本集團的借貸成本增加。

## 匯率風險

本集團主要以人民幣(「人民幣」)經營其業務。於二零一一年十二月三十一日，本集團全部資產及負債均以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款外，本集團並無承受任何其他重大的直接外匯波動風險，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

## 土地及開發成本之資本承擔

報告期末之資本承擔如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>5,677</u>	<u>202,335</u>

## 經營租賃承擔

於報告期末，本集團之經營租賃承擔如下：

### 一 承租人

根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	845	—
一年後但五年內	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>845</u>	<u>—</u>

### 一 出租人

根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	2,383	—
一年後但五年內	<u>2,354</u>	<u>—</u>
	<u>4,737</u>	<u>—</u>

## 或有負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債。

## 僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團位於中國各個營運單位合共聘有約140名僱員。為招攬及延挽優質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計劃。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於二零一二年六月二十八日(星期四)舉行之應屆股東週年大會的股東身份，本公司將於二零一二年六月二十五日(星期一)至二零一二年六月二十八日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須於二零一二年六月二十二日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 上市及售股建議所得款項用途

本公司於二零一一年一月四日根據開曼群島公司法(二零一一年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備本公司每股面值0.01港元之普通股(「股份」)於聯交所上市，本公司曾進行重組以整頓本集團架構，據此本公司已於二零一一年四月八日成為現時本集團旗下公司之控股公司。

為籌備本公司股份上市，本公司於二零一二年為上市進行售股建議(「售股建議」)期間，實行資本化發行449,999,999股股份及發行150,000,000股新股。所有該等已發行股份均為普通股，而150,000,000股新股按每股0.9港元發行。本公司獲得的售股建議所得款項淨額約為103,960,000港元。該等所得款項擬用於本公司日期為二零一一年十二月三十日之售股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節所載的建議用途。

本公司股份於二零一二年一月十二日(「上市日期」)在聯交所主板上市。

## 企業管治常規守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)作為其企業管治守則。根據企業管治守則的守則條文第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，開成連先生為本公司的董事會主席兼行政總裁。憑藉開成連先生於房地產開發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一人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，則本公司可能作出其他安排。自上市日期起至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用之其他守則條文。

### **遵守證券交易標準守則**

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」）作為董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等自上市日期起至本公告日期一直遵守標準守則所載的買賣標準規定。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司股份於二零一二年一月十二日在聯交所主板首次上市。於上市日期至本公告日期期間，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **審核委員會**

本公司審核委員會（「審核委員會」）於二零一一年十一月二十二日成立，其職權範圍符合上市規則及企業管治守則。審核委員會目前由三名成員組成，全體成員均為獨立非執行董事，即孫惠君女士、李福榮先生及楊靜女士。孫惠君女士目前為審核委員會的主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。審核委員會認為該等報表已按適用會計準則、聯交所及法定規定編製，且已作出足夠披露。

## 於聯交所及本公司網站刊發經審核綜合年度業績及二零一一年年報

年度業績公佈登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.kaishichina.com](http://www.kaishichina.com))，載有上市規則規定的所有資料的截至二零一一年十二月三十一日止年度年報將於適當時寄發予本公司股東並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  
主席  
開成連先生

香港，二零一二年三月二十九日

於本公告日期，本公司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；獨立非執行董事為楊靜女士、李福榮先生及孫惠君女士。