

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之內容概不負責，對其準確性或完整性也不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度業績公告

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(統稱為「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合年度業績，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度的比較數據如下：

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	3	105,703	505,310
銷售成本		<u>(52,040)</u>	<u>(218,265)</u>
毛利		53,663	287,045
銷售及分銷開支		(15,470)	(17,359)
行政開支		<u>(23,905)</u>	<u>(26,265)</u>
投資物業之公平值 變動前經營溢利		<u>14,288</u>	<u>243,421</u>
投資物業之公平值增加 持作出售的竣工物業轉撥至 投資物業時的公平值收益		2,880	340
		<u>35,866</u>	<u>—</u>
投資物業之公平值 變動後經營溢利		<u>53,034</u>	<u>243,761</u>
融資收入	4(a)	541	710
融資成本	4(a)	<u>(70)</u>	<u>(2,404)</u>
除稅前溢利	4	53,505	242,067
所得稅開支	5(a)	<u>(22,464)</u>	<u>(91,641)</u>
年度溢利		<u>31,041</u>	<u>150,426</u>
以下應佔：			
本公司股東		<u>31,041</u>	<u>150,426</u>
年度溢利		<u>31,041</u>	<u>150,426</u>
每股盈利	6		
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)		<u>0.05</u>	<u>0.25</u>

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年度溢利	<u>31,041</u>	<u>150,426</u>
年度全面收入總額	<u>31,041</u>	<u>150,426</u>
以下應佔：		
本公司股東	<u>31,041</u>	<u>150,426</u>
年度全面收入總額	<u>31,041</u>	<u>150,426</u>

綜合財務狀況表
於十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,564	10,882
投資物業		<u>209,730</u>	<u>157,850</u>
非流動資產總額		<u>220,294</u>	<u>168,732</u>
流動資產			
開發中物業		329,310	172,033
持作出售的竣工物業		160,388	206,280
存貨		20,957	9,594
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	7	24,183	39,592
託管賬戶存款		25,000	25,000
受限制現金		—	60
現金及現金等價物		<u>88,297</u>	<u>116,534</u>
流動資產總額		<u>648,135</u>	<u>569,093</u>
資產總額		<u>868,429</u>	<u>737,825</u>
流動負債			
銀行貸款		200,000	—
預收款項		20,603	11,490
貿易及其他應付款項	8	151,607	153,382
即期稅項		<u>132,461</u>	<u>156,241</u>
流動負債總額		<u>504,671</u>	<u>321,113</u>
流動資產淨額		<u>143,464</u>	<u>247,980</u>
資產總額減流動負債		<u>363,758</u>	<u>416,712</u>

綜合財務狀況表(續)
於十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		—	200,000
遞延稅項負債		<u>42,971</u>	<u>26,654</u>
非流動負債總額		<u>42,971</u>	<u>226,654</u>
資產淨額		<u>320,787</u>	<u>190,058</u>
權益			
股本	9	4,884	—
儲備	9	<u>315,903</u>	<u>190,058</u>
本公司股東應佔權益總額		<u>320,787</u>	<u>190,058</u>
權益總額		<u>320,787</u>	<u>190,058</u>

綜合財務報表附註

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，此統稱包括由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。本財務報表亦符合香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

(b) 編製及呈列基準

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。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，本集團曾進行重組(「重組」)以整頓集團架構，據此本公司已成為現時本集團旗下附屬公司之控股公司。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或成立日期(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。

(c) 新會計政策的採納

國際會計準則理事會已發佈幾項國際財務報告準則的修改，於本集團本會計期間首次生效。並無相關修改與本集團財務報表有關。

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。

2 分部報告

管理層參考本集團首席營運決策人(即本集團控股股東)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；及

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) 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開支，分配至可呈報分部。

於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團分別透過大連開世地產有限公司(「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二零一二年及二零一一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
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
來自外部客戶的收益	<u>83,302</u>	<u>22,401</u>	<u>105,703</u>
總計	<u><u>83,302</u></u>	<u><u>22,401</u></u>	<u><u>105,703</u></u>
可呈報分部溢利淨額	<u><u>30,085</u></u>	<u><u>757</u></u>	<u><u>30,842</u></u>
可呈報分部資產	<u><u>903,896</u></u>	<u><u>146,438</u></u>	<u><u>1,050,334</u></u>
可呈報分部負債	<u><u>559,197</u></u>	<u><u>116,697</u></u>	<u><u>675,894</u></u>

	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度			
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>

(b) 可呈報分部的收益、溢利或虧損、資產及負債之對賬

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益		
可呈報分部收益	105,703	511,089
減：抵銷分部間收益	—	(5,779)
綜合營業額	<u>105,703</u>	<u>505,310</u>
溢利		
可呈報分部溢利淨額	30,842	234,702
減：抵銷分部間交易	199	(84,276)
綜合溢利	<u>31,041</u>	<u>150,426</u>
資產		
可呈報分部資產	1,050,334	915,323
減：抵銷分部間交易	(181,905)	(177,498)
綜合資產	<u>868,429</u>	<u>737,825</u>
負債		
可呈報分部負債	675,894	672,219
減：抵銷分部間交易	(128,252)	(124,452)
綜合負債	<u>547,642</u>	<u>547,767</u>

3 營業額

本集團的主要業務為物業發展及門窗銷售。營業額分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
出售物業	77,577	479,555
出售門窗	22,401	24,040
土石方工程服務	3,286	—
租金收入	2,439	1,715
	<u>105,703</u>	<u>505,310</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(a) 融資成本淨額：		
銀行貸款利息	14,033	11,714
減：撥充資本的利息(附註)	(14,033)	(9,378)
	—	2,336
銀行及其他費用	70	68
融資收入		
— 匯兌收益淨額	(178)	(353)
— 利息收入	(363)	(357)
	<u>(541)</u>	<u>(710)</u>
	<u>(471)</u>	<u>1,694</u>

附註：截至二零一二年十二月三十一日止年度的借貸成本按介乎6.14%至6.98%之年利率(二零一一年：介乎5.88%至6.41%之年利率)資本化至擬供出售開發中物業。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(b) 僱員成本：		
向定額供款退休計劃供款	1,162	1,017
薪金、工資及其他福利	9,504	7,019
按權益結算以股份支付之款項	2,992	1,540
	<u>13,658</u>	<u>9,576</u>

僱員成本包括董事及高級管理層之酬金。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊	2,406	2,072
核數師薪酬		
— 核數服務	1,280	—
— 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
存貨成本 [#]	<u>52,040</u>	<u>218,265</u>

[#] 截至二零一二年十二月三十一日止年度計入門窗存貨成本之人民幣1,602,000元(二零一一年：人民幣1,129,000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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	566	71,543
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>5,581</u>	<u>33,866</u>
	6,147	105,409
遞延稅項		
與企業所得稅有關的暫時差額的產生及撥回	12,583	(13,870)
與土地增值稅有關的暫時差額的產生及撥回	<u>3,734</u>	<u>102</u>
	<u>22,464</u>	<u>91,641</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>53,505</u>	<u>242,067</u>
就除稅前溢利		
按相關法定稅率		
計算的名義稅項	13,967	61,289
不可扣稅開支的稅務影響	1,511	2,528
未確認之未運用稅務虧損的稅務影響	—	276
土地增值稅	9,315	33,968
土地增值稅的稅務影響	(2,329)	(8,492)
視作已宣派股息之預提所得稅	<u>—</u>	<u>2,072</u>
實際稅項開支	<u>22,464</u>	<u>91,641</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二零一二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(二零一一年：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。

6 每股盈利

每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利的計算乃基於本公司普通股股東應佔綜合溢利及於本財務報表日期已發行的600,000,000股普通股(猶如公開發售已於呈列年度開始時完成)得出。於二零一二年十二月三十一日,根據首次公開發售前購股權計劃可予發行的13,700,000股股份具反攤薄效應(二零一一年:13,700,000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:

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	<u>9,590</u>	<u>24,116</u>
	9,590	24,116
按金及預付款項	6,121	8,990
其他應收款項	<u>8,472</u>	<u>6,486</u>
	<u>24,183</u>	<u>39,592</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期於一年內收回或變現。

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。

本集團於各報告期末考慮是否需為貿易及其他應收款項設立呆賬減值撥備,及於各報告期末概無認為需要追加撥備。有關貿易及其他應收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,在此情況下,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)，其於報告期末分別按到期日及發票日期之賬齡分析如下。

按到期日之賬齡分析：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
未逾期	<u>6,330</u>	<u>20,906</u>
於一個月內	285	79
逾期一個月以上一年以下	1,865	2,392
逾期一年以上	<u>1,110</u>	<u>739</u>
逾期	<u>3,260</u>	<u>3,210</u>
	<u>9,590</u>	<u>24,116</u>

按發票日期之賬齡分析：

於一年內(小於等於一年)	9,176	23,377
一年以上	<u>414</u>	<u>739</u>
	<u>9,590</u>	<u>24,116</u>

於二零一二年十二月三十一日，並無就貿易及其他應收款項計提呆賬減值撥備(二零一一年：零)。

8 貿易及其他應付款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應付款項	89,258	99,800
其他應付款項及應計費用	23,970	28,582
應付一間直接 控股公司款項	25,003	25,000
應付董事款項	489	—
應付其他關連方款項	12,887	—
	<u>151,607</u>	<u>153,382</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，其於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一個月內	37,372	33,715
一個月以上一年以下	36,433	48,010
一年以上	15,453	18,075
總計	<u>89,258</u>	<u>99,800</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。於二零一二年十二月三十一日，預期將於一年後結清的工程應付保留金為人民幣3,249,000元（二零一一年：人民幣14,976,000元）。

9 股本及儲備

(a) 股本

(i) 法定及已發行股本

	二零一二年		二零一一年	
	股份 千股	金額 千港元	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>	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>

已發行及繳足普通股：

	二零一二年		二零一一年	
	股份	金額 港元	股份	金額 港元
於一月一日	1	0.01	1	0.01
透過公開發售發行股份 資本化發行	<u>150,000,000</u> <u>449,999,999</u>	<u>1,500,000.00</u> <u>4,499,999.99</u>	— —	— —
於十二月三十一日	<u>600,000,000</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>1</u>	<u>0.01</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) 截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度

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)門窗有限公司(「萊恩天津」)之全部股權，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，大連開世因收購大連市開世土石方工程有限公司(「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。

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而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。

本公司股份於二零一二年一月十二日在聯交所上市，股份總數為600,000,000股，其中150,000,000股(佔本公司股份總數的25%)已面向公眾發行。本公司來自公開發售的所得款項總額約為135,000,000港元。

此外，截至二零一二年一月十二日，449,999,999股每股面值0.01港元之普通股已按面值發行予本公司股東，方式為自本公司的股份溢價賬撥資4,500,000港元(相當於人民幣3,663,000元)。

(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)，並可透過按股東當時所持權益百分比向股東發行新股而轉為股本／已繳資本，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。

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

(iii) 可分派儲備

本公司於二零一二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，以維持較高股東回報(可透過較高借貸水平達致)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股東的股息：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已宣派特別股息	—	25,000

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司並無向本公司股東宣派任何股息(二零一一年：人民幣25,000,000元)。

管理層討論及分析

二零一二年業務回顧

本集團的主要業務為物業發展及門窗銷售。

房地產發展業務

二零一二年初，中國政府的緊縮措施進一步強化宏觀經濟調控政策，調控目標則由「抑制房價上升」向「促進房價合理回歸」轉變。根據中國國家統計局的資料顯示，二零一二年房地產開發投資總額為人民幣718,000,000,000元，同比增長16.2個百分比（「%」），增速較二零一一年回落11.9個百分點。而房地產開發企業土地購置面積總計3,600,000平方米，按年比下降19.5%，降幅較前11個月擴大4.7個百分點。土地成交價款總計人民幣74,100,000,000元，下降16.7%，降幅較前11個月擴大6.4個百分點。儘管如此，本集團積極及穩定推進開世嘉年項目的銷售及開世熙郡項目的建設以為本集團房地產開發業務的發展及業務表現奠定堅實的基礎。

於二零一二年（「本年度」），本集團的總土地儲備維持穩定。根據市場前景及具體施工程序，本集團的新項目開世熙郡由原計劃分兩期開發調整為分三期開發。開世熙郡一期的工程延遲，主要由於頒發施工許可證的時間較本公司先前的預期略晚，而開世熙郡一期的住宅物業的預售亦已延遲至二零一二年十月底，稍為晚於中國北方地區九月及十月份之住宅房地產的傳統銷售旺季。此外，由於大連寒冷天氣提早到來及連降暴雪，開世熙郡一期住宅部分的工程竣工進度受到嚴重影響而延遲。因此，開世熙郡工程於二零一二年年底無法竣工。此外，從哈爾濱至大連的高鐵於二零一二年十二月一日開通，大大縮短了哈爾濱與大連之間的行程時間，而該高鐵線路的主要站點大連北站距旅順口區相對較遠。北站與旅順口區之間的相對較遠距離一定程度上降低了對旅順口區物業的購買意向。考慮到前述因素，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止本年度之收益及純利將會相應減少。開世熙郡二期於二零一二年年底動工，而其三期的開發將隨規劃於近期展開。本集團加大了對項目品質的重視，並在大連及大連週邊之中國二、三線城市物色具備巨大發展潛力的優質地塊。

就本集團的投資物業組合而言，其包括(i)總建築面積為42,707平方米的地下停車位(772個單位)及車庫(189個單位)；(ii)總建築面積為1,855平方米的公建樓第二及三層；(iii)建築面積為2,080平方米的地下第二層的倉庫，所有該等物業均位於屬於開世嘉年一期並屬長期持

有；及(iv)開世嘉年二期建築面積約1,639平方米的公建樓及開世嘉年二期建築面積約925平方米的幼稚園(「幼稚園」)。有關第(iv)點之詳情，請參閱「開世嘉年(投資物業)」一段。

於二零一二年十二月三十一日，開世嘉年及開世熙郡的可售建築面積分別約為20,051平方米及21,507平方米。

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個地下停車位和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。於本年度，一、二標段已售物業的平均售價分別為每平方米約人民幣8,658元和每平方米人民幣7,408元。於二零一二年十二月三十一日，開世嘉年一期的預售／已售建築面積約佔總建築面積的98.8%。

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、幼稚園、10幢複式、一間獨棟及一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。於本年度，已售開世嘉年二期物業平均售價約為每平方米人民幣11,328元。於二零一二年十二月三十一日，開世嘉年二期的預售／已售建築面積約佔總建築面積的65.5%。

開世嘉年(投資物業)

結合中國房地產市場的現行市況及旨在帶動商業氣氛、提高社區品質以及將相關物業於增值後按較高價格出售，本集團適當增加其投資物業組合，將開世嘉年二期建築面積約1,639平方米的公建樓及幼稚園的原出售計劃改變為出租用途，並打算在未來將其租賃給獨立第三方，合約期限至少為六年。根據本集團的獨立物業估值師中證評估有限公司於二零一二

年十二月三十一日編製的估值報告(「估值報告」)，於二零一二年十二月三十一日，本集團投資物業(包括開世嘉年一期約1,855平方米¹及開世嘉年二期約2,564平方米²)的市值合共約為人民幣209,700,000元。

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159,015平方米，計劃分三期開發。開世熙郡一期於二零一二年上半年開工，然而，開世熙郡一期的工程延遲，主要由於頒發施工許可證的時間較本公司先前的預期略晚，而開世熙郡一期的住宅物業的預售亦已延遲至二零一二年十月底，稍為晚於中國北方地區九月及十月份之住宅房地產的傳統銷售旺季。此外，由於大連寒冷天氣提早到來及連降暴雪，導致新項目開世熙郡一期住宅物業的工程竣工進度受到嚴重影響而無法於預期之二零一二年底竣工。按照本集團採取的會計準則規定，開世熙郡產生的任何收入僅在工程竣工後方可確認，故本集團自開世熙郡產生的收入無法於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表中列賬。

以下為開世熙郡一至三期截至於二零一二年十二月三十一日之狀況及本集團目前預計其於二零一三年的進展。有關詳情請參閱第22頁。

一期的土地面積約為47,042平方米，總建築面積約為23,656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。由於大連寒冷天氣提早到來及連降暴雪，新項目開世熙郡住宅物業的工程竣工進度受到嚴重影響而延遲。於二零一二年十二月三十一日，全部34棟住宅物業的竣工率超過90%，預期將於二零一三年上半年交付。

附註：

1. 建築面積約1,855平方米主要包括開世嘉年一期公建樓第二及三層、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2,564平方米主要包括多個零售單位及幼稚園。

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。於二零一二年十二月三十一日，一棟配套公建樓、一棟聯排及五棟複式的地基建設工程已經竣工。二期其他物業的建設預計將於二零一三年動工。

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、公建樓及地下車庫組成。本公司計劃於二零一三年後開始三期的建設。

下表載列本集團房地產項目之詳情：

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／ 估計銷售／ 出租建築面積 (包括已售／ 已租部分) (平方米)	實際／估計 竣工日期
大連旅順口	開世嘉年				159,184	239,228	220,746	
	一期	住宅	高層、中層及多層公寓	銷售		105,046	100,840	一標段： 二零零八年 十月(附註1)
		非住宅	開世嘉年一期的地下 第一至二層	地下停車位及車庫		50,140	49,345	二標段： 二零零九年 十二月 (附註1)
			公建樓	辦公室或商業用途				
	二期	住宅	中層及多層建築、 聯排、複式、 獨棟住宅	銷售		64,931	52,290	二零一一年九月
		非住宅	開世嘉年二期的地下 第一層	地下停車位及車庫		19,111	18,271	
			四幢多層公建樓	銷售或出租				
			幼稚園	幼稚園				
			餐廳	餐廳				
大連旅順口	開世熙郡				155,438	159,015		
	一期	住宅	洋房及複式住宅	銷售	47,042	23,656	22,879	二零一三年上半年
	二期	住宅	洋房、複式、聯排 及小高層建築	銷售	63,665	49,143	(附註2)	(附註3)
		非住宅	一棟二層公建樓	銷售		1,955		
	三期	住宅	小高層及高層建築	銷售	44,731	76,213	(附註2)	二零一四年後
		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2)	
	總計				314,622	398,243		

附註：

- (1) 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。
- (2) 由於尚未取得銷售許可證，故無法確定該等數據。
- (3) 一棟二層公建樓、一棟聯排及五棟複式的建設工程預期將於二零一三年竣工。二期其他物業的建設預計將於二零一四年前竣工。

土石方工程業務

於本年度，本集團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」）已獲得土石方工程專業資質並於二零一二年下半年開始營運。於二零一二年十二月十一日，土石方工程公司與北海陽光（大連）有限公司（「北海陽光」）訂立若干協議，內容有關土石方工程公司向北海陽光提供地盤平整及挖運工程，合約總金額約人民幣12,600,000元。有關協議之詳情載於本公司日期為二零一二年十二月十一日之公告內。土石方工程公司的主要業務為地基建設及地面平整業務。

門窗業務

於二零一二年，萊恩天津在營業執照業務範疇上增加裝飾及裝修的新業務，預期將加快相關業務的未來發展。為補充萊恩天津的註冊資本，中國開世集團股份有限公司於二零一二年下半年向萊恩天津注資約2,100,000美元，將其註冊資本增加至約2,900,000美元。此外，為擴大其生產規模，萊恩天津尚在就可能收購若干土地及廠房進行磋商。倘收購相關土地及廠房機器，本公司將遵守上市規則的相關規定。

於二零一二年十二月三十一日，門窗業務所產生的已確認收入約為人民幣22,400,000元。

市場展望

二零一二年是風險與機遇並存的一年。於二零一二年末，中國政府在中國共產黨第十八次全國人民代表大會上對城鎮化於經濟的健康可持續性發展所起到的作用給予高度重視。亦如專家分析指出，城鎮化政策可能在很大程度上利好中國房地產企業。本集團將深入解讀國家有關政策，努力抓住該等可能的機遇，以提升我們在大連旅順口的競爭力及品牌知名度。這將使我們在不斷變化的市場環境下獲得有利的地位以及可持續增長的能力，從而為我們的股東帶來令人滿意的回報。

財務分析

營業額

本集團營業額指物業銷售、門窗銷售、土石方工程業務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）。本集團於二零一二年的收入約為人民幣105,700,000

元，其中來自物業銷售、門窗銷售、土石方工程業務銷售及租金收入的收入分別約為人民幣77,600,000元、人民幣22,400,000元、人民幣3,300,000元及人民幣2,400,000元。本集團於二零一二年的收入約為人民幣105,700,000元，較二零一一年的約人民幣505,300,000元減少約79.1%。減少主要由於本集團的房地產開發業務所致。有關詳情請參閱「房地產開發業務」一段。

房地產開發業務

二零一二年，本集團房地產開發業務產生的本年度收入由二零一一年的約人民幣479,600,000元減少83.8%至約人民幣77,600,000元。減少主要由於下列原因所致：

- (i) 開世熙郡一期的工程延遲，主要由於頒發施工許可證的時間較本公司先前的預期略晚，而開世熙郡一期的住宅物業的預售亦已延遲至二零一二年十月底，稍為晚於中國北方地區九月及十月份之住宅房地產的傳統銷售旺季。此外，由於大連寒冷天氣提早到來及連降暴雪，新項目開世熙郡一期住宅物業的工程竣工進度受到嚴重影響而延遲，故並未於二零一二年就開世熙郡確認任何收入。因此，開世熙郡工程於二零一二年年底無法竣工。按照本集團採取的會計準則規定，開世熙郡產生的任何收入僅在工程竣工後方可確認，故本集團自開世熙郡產生的收入將無法於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表中列賬。於二零一二年十二月三十一日，開世熙郡一期全部34棟住宅物業的竣工率超過90%，本集團預期將於二零一三年上半年交付開世熙郡一期的全部34棟物業；
- (ii) 二零一二年所有收入均來自於開世嘉年項目，而於二零一二年十二月三十一日，開世嘉年一期及二期可銷售物業的減少對開世嘉年已售建築面積由二零一一年的42,591平方米減少至二零一二年的7,628平方米造成一定的影響；
- (iii) 此外，從哈爾濱至大連的高鐵於二零一二年十二月一日開通，大大縮短了哈爾濱與大連之間的行程時間，而該高鐵線路的主要站點大連北站距旅順口區相對較遠。北站與旅順口區之間的相對較遠距離一定程度上降低了對旅順口區物業的購買意向。

前述所有因素皆導致了開世嘉年及開世熙郡項目收入的減少。

門窗加工業務

二零一二年，本集團門窗加工業務產生的本年度收入由二零一一年的約人民幣24,000,000元減少6.7%至約人民幣22,400,000元。減少主要是由於：(i)二零一二年承攬的部分門窗加工合約規模較大(如預期將於二零一三年上半年完工的合約總金額約人民幣13,000,000元的天津極地海洋館世界項目及天津天寶北塘總部基地門窗幕牆工程)，尚未完工而未確認收入；(ii)萊恩天津已向部分重點及知名客戶(如聲譽及還款記錄良好的物業公司)降低其產品價格，以於二零一二年門窗加工業務的激烈市場競爭中維持其競爭力。

土石方工程業務

二零一二年，土石方工程業務產生的收入約為人民幣3,300,000元，二零一一年為零元。土石方工程公司已獲得土石方工程專業資質並於二零一二年下半年開始營運，故於二零一二年確認收入。

毛利及毛利率

二零一二年，本集團的毛利由二零一一年的約人民幣287,000,000元減少約人民幣233,300,000元或81.3%至約人民幣53,700,000元，及於二零一二年度，本集團的毛利率由二零一一年度的56.8%下降至50.8%，主要是由於下列原因所致：

- (1) 二零一二年度房地產開發業務的毛利率為57.8%，與二零一一年度的57.9%相比相對穩定，而物業銷售毛利由二零一一年的約人民幣277,700,000元減少至二零一二年的約人民幣44,800,000元，基本與開世嘉年項目的銷售收入下降趨勢保持一致；開世熙郡一期的工程延遲，主要由於頒發施工許可證的時間較本公司先前的預期略晚，而開世熙郡一期的住宅物業的預售亦已延遲至二零一二年十月底，稍為晚於中國北方地區九月及十月份之住宅房地產的傳統銷售旺季。再因新項目開世熙郡一期受大連寒冷天氣提早到來及連降暴雪影響尚未竣工，導致二零一二年並未就開世熙郡確認任何收入；
- (2) 二零一二年門窗加工業務的毛利由二零一一年的約人民幣7,700,000元減少約人民幣2,800,000元或35.5%至約人民幣4,900,000元，主要是由於：(i)為應對二零一二年門窗加工業務日益激烈的市場競爭，萊恩天津暫時向部分重點客戶(如知名物業公司以及預期

可按時向本公司付款的信譽良好公司)降低報價水平；(ii)勞動力成本因僱員薪金隨一般通脹率上漲而增加所致；

(3) 租金收入主要為本集團投資物業產生的經常性營業額；

(4) 二零一二年土石方工程業務確認的收入約為人民幣3,300,000元，而與直接機械開支、直接材料及直接勞動力有關的銷售成本約為人民幣1,800,000元，故二零一二年土石方工程業務的毛利率為45.5%。

下表按類別列示本集團於所示年度的毛利：

	物業銷售 人民幣千元	門窗銷售 人民幣千元	租金收入 人民幣千元	土石方 工程業 務銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一一年					
十二月三十一日止					
年度					
營業額	479,555	24,040	1,715	—	505,310
銷售成本	<u>201,900</u>	<u>16,365</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>218,265</u>
毛利	<u>277,655</u>	<u>7,675</u>	<u>1,715</u>	<u>—</u>	<u>287,045</u>
毛利率	<u>57.9%</u>	<u>31.9%</u>	<u>100%</u>	<u>—</u>	<u>56.8%</u>
截至二零一二年十					
二月三十一日止年					
度					
營業額	77,577	22,401	2,439	3,286	105,703
銷售成本	<u>32,758</u>	<u>17,491</u>	<u>—</u>	<u>1,791</u>	<u>52,040</u>
毛利	<u>44,819</u>	<u>4,910</u>	<u>2,439</u>	<u>1,495</u>	<u>53,663</u>
毛利率	<u>57.8%</u>	<u>21.9%</u>	<u>100%</u>	<u>45.5%</u>	<u>50.8%</u>

銷售及分銷開支

二零一二年，本集團的銷售及分銷開支由二零一一年的約人民幣17,400,000元減少約人民幣1,900,000元或10.9%至約人民幣15,500,000元。減少主要是由於下列原因所致：

- (i) 佣金乃根據二零一二年物業銷售收入按比例計算。已付物業銷售代理的佣金由二零一一年的約人民幣6,200,000元減少人民幣5,100,000元或82.3%至二零一二年的約人民幣1,100,000元，與收入減少近乎一致；
- (ii) 本集團於二零一二年年中取得開世熙郡一期預售許可證，故於二零一二年推廣有關新項目的廣告及營銷開支約為人民幣3,200,000元。

行政開支

本集團的行政開支由二零一一年的約人民幣26,300,000元減少約人民幣2,400,000元或9.1%至二零一二年的約人民幣23,900,000元。減少主要是由於下列原因所致：

- (i) 本集團於首次公開發售後減少專業代理費人民幣3,500,000元；
- (ii) 按權益結算以股份支付之款項增加約人民幣1,400,000元(因授出日期為二零一一年六月二十四日)。

融資成本淨額

本集團於二零一一年的融資開支約為人民幣1,700,000元，於二零一二年的融資收入約為人民幣500,000元。由於開世嘉年二期於二零一一年九月竣工，本集團停止對開世嘉年二期的利息開支進行資本化。隨著開世熙郡於二零一二年年初開工，本集團對開世熙郡產生的利息開支於待售開發中物業進行資本化，令二零一二年於融資成本扣除的利息開支低於二零一一年。

投資物業的公平值增加

由於本集團透過將開世嘉年二期建築面積為1,639平方米的公建樓部分及幼稚園的原出售用途改變為出租用途，並打算在未來將其租賃給獨立第三方，以此帶動商業氛圍，提高社區品質，將該部分物業持有並增值後出售，適當地增加其投資物業組合(包括開世嘉年二期)，公平值收益由二零一一年的約人民幣300,000元增加約人民幣38,400,000元至二零一二年的約人民幣38,700,000元。根據估值報告，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度

的投資物業公平值約為人民幣209,700,000元，令二零一二年得以確認投資物業公平值收益人民幣38,700,000元。

所得稅開支

二零一二年的稅項開支主要包括就已售及已交付物業的應付中國企業所得稅及土地增值稅。所得稅開支由二零一一年的約人民幣91,600,000元減少約人民幣69,100,000元或75.4%至二零一二年的約人民幣22,500,000元，主要由於銷售及除稅前溢利減少所致。

年度溢利

鑒於上述原因，本集團的溢利淨額減少約人民幣119,400,000元(或79.4%)，由二零一一年的約人民幣150,400,000元減少至二零一二年的約人民幣31,000,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣88,300,000元，較於二零一一年十二月三十一日的約人民幣116,500,000元減少約人民幣28,200,000元。減少主要是由於開發中項目即開世熙郡的現金付款超過已售物業(即開世嘉年一期及二期)收取的現金及融資活動產生的現金流入淨額。

流動資產總額及流動比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團流動資產總額約為人民幣652,600,000元，較於二零一一年十二月三十一日的約人民幣569,100,000元增加人民幣83,500,000元或約14.7%。增加主要是由於開發中物業及存貨分別增加約人民幣157,300,000元及人民幣11,400,000元，部分由二零一二年十二月三十一日(i)現金及現金等價物減少的約人民幣28,200,000元；(ii)貿易及其他應收款項減少的約人民幣11,000,000元；及(iii)持作出售竣工物業減少的約人民幣45,900,000元所抵銷。此外，本集團的流動比率(流動資產總額/流動負債總額)由二零一一年十二月三十一日的約1.77下降到二零一二年十二月三十一日的約1.28。下降主要是由於將一筆人民幣200,000,000元的長期銀行貸款分類至於二零一三年九月及十一月到期的一年內到期長期貸款所致。

借款及資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣200,000,000元，其中約人民幣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。於二零一二年十二月三十一日，本集團為數人民幣200,000,000元的銀行貸款以本集團的持

作出售物業作抵押，須滿足有關本集團若干資產負債表比率的契諾（通常出現於與金融機構的借貸協議中）。倘本集團違反契諾，則須於要求時償還已提取的信貸。本集團定期監察對該等契諾的遵守情況。

負債比率

下表列示本集團於所示日期的負債比率的計算：

	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行貸款	200,000	200,000
減：現金及現金等價物	<u>(88,297)</u>	<u>(116,534)</u>
負債淨額	111,703	83,466
權益總額	<u>320,787</u>	<u>190,058</u>
總資本	<u>432,490</u>	<u>273,524</u>
負債比率	<u>25.8%</u>	<u>30.5%</u>

本集團的負債比率由二零一一年十二月三十一日的30.5%減至二零一二年十二月三十一日的25.8%，主要是由於下列原因所致：

- (1) 本集團負債淨額由二零一一年十二月三十一日的約人民幣83,500,000元增至二零一二年十二月三十一日的約人民幣111,700,000元，主要是由於現金及現金等價物由人民幣116,500,000元減至人民幣88,200,000元所致；及
- (2) 本集團權益總額由二零一一年十二月三十一日的人民幣190,100,000元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣320,800,000元，主要是由於以下原因所致：
 - (i) 本公司於二零一二年一月成功完成首次公開發售，令實繳股本及資本盈餘增加約人民幣96,700,000元。
 - (ii) 本公司錄得溢利約人民幣31,000,000元，此亦導致權益增加。
 - (iii) 由於於二零一一年六月二十四日根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權，於權益扣除的以股份支付之款項的結餘增加約人民幣3,000,000元。

利率風險

本集團的貸款利率主要為基於中國人民銀行(「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二零一二年六月和七月上調人民幣貸款基準利率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經營其業務。於二零一二年十二月三十一日，本集團全部資產及負債均以人民幣計值。除以人民幣計值的銀行存款外，本集團並無承受任何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：

	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>25,220</u>	<u>5,677</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總額如下：

	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內	1,879	845
一年後但五年內	<u>2,420</u>	<u>—</u>
	<u>4,299</u>	<u>845</u>

一 出租人

根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內	3,963	2,383
一年後但五年內	5,839	2,354
五年後	3,501	—
	<u>13,303</u>	<u>4,737</u>

或有負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何或有負債。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團位於中國各個營運單位合共聘有約173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計劃。

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福利計劃（「計劃」），而本集團須按合資格僱員薪金18%及20%的比率向計劃供款。地方政府機關負責向退休僱員支付全額退休金。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。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於二零一三年六月二十八日（星期五）舉行之應屆股東週年大會的股東身份，本公司將於二零一三年六月二十五日（星期二）至二零一三年六月二十八日（星期五）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二零一三年六月二十四日（星期一）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。

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於二零一二年一月十二日在聯交所主板開始買賣。本集團自首次公開發售籌得所得款項淨額約人民幣81,000,000元。截至二零一二年十二月三十一日(包括該日)，本集團已運用所得款項約人民幣8,000,000元作一般公司及營運資金用途，所得款項約人民幣8,000,000元用作開發開世熙郡，符合售股章程所披露的所得款項擬定用途。

末期股息

董事會不建議宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度的任何股息(二零一一年：無)。

企業管治常規

本集團致力維持高水平之企業管治，以保障本公司股東之權益及提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(二零一二年一月十二日(即上市日期)至二零一二年三月三十一日)(「企業管治守則」)及企業管治守則(二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日)(「經修訂守則」)作為其企業管治守則。

根據企業管治守則及經修訂守則的守則條文第A.2.1條，董事長及行政總裁之角色應分離且由不同人士擔任。根據現有組織架構，開成連先生兼任本公司董事會董事長及行政總裁。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，董事會認為將董事長及行政總裁之角色歸屬同一人士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，則本公司可能作出必要的安排。

除本文所披露者外，本公司自二零一二年一月十二日起至二零一二年三月三十一日止期間已遵守企業管治守則所載的守則條文，而自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間已遵守經修訂守則。本公司將繼續審閱及提升其企業管治常規，以確保遵守經修訂守則。

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，且各董事已確認彼於截至二零一二年十二月三十一日止年度已遵守標準守則的規定。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，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。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」，由三名獨立非執行董事組成）已與管理層及外部核數師審閱本集團截至二零一二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，該等報表已遵守適用會計準則以及聯交所及法定規定，並已作出充分披露。

於聯交所及本公司網站刊發經審核綜合年度業績及二零一二年年報

年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kaishichina.com)，載有上市規則規定的所有資料的本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的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
董事長
開成連

中國大連，二零一三年三月二十二日

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