

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)

**截至二零一三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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合年度業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較數據如下：

## 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	3	<b>100,908</b>	105,703
銷售成本		<u><b>(63,889)</b></u>	<u>(52,040)</u>
毛利		<b>37,019</b>	53,663
銷售及分銷開支		<b>(10,763)</b>	(15,470)
行政開支		<u><b>(20,643)</b></u>	<u>(23,905)</u>
投資物業公允價值變動前之經營溢利		<b>5,613</b>	14,288
投資物業之公允價值增加		<b>10,501</b>	2,880
持作出售的竣工物業轉撥至投資物業時的公允價值收益		<u><b>2,835</b></u>	<u>35,866</u>
投資物業公允價值變動後之經營溢利		<b>18,949</b>	53,034
融資收入		<b>405</b>	541
融資成本	4(a)	<u><b>(3,452)</b></u>	<u>(70)</u>
除稅前溢利	4	<b>15,902</b>	53,505
所得稅	5(a)	<u><b>(9,612)</b></u>	<u>(22,464)</u>
年度溢利		<u><b>6,290</b></u>	<u>31,041</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		<u><b>6,290</b></u>	<u>31,041</u>
年度溢利		<u><b>6,290</b></u>	<u>31,041</u>
每股盈利	6		
每股基本盈利(人民幣元)		<u><b>0.01</b></u>	<u>0.05</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)		<u><b>0.01</b></u>	<u>0.05</u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一三年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度溢利	<u>6,290</u>	<u>31,041</u>
年度其他全面收入(除稅及分類調整後):		
不重新分類至損益之項目:		
物業、廠房及設備轉撥至 投資物業後重估盈餘	2,229	—
隨後可能重新分類至損益之項目:		
海外附屬公司財務報表換算所產生之匯兌差異	<u>(1,767)</u>	<u>—</u>
年度其他全面收入	<u>462</u>	<u>—</u>
年度全面收入總額	<u>6,752</u>	<u>31,041</u>
以下應佔:		
本公司權益股東	<u>6,752</u>	<u>31,041</u>
年度全面收入總額	<u>6,752</u>	<u>31,041</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

(以人民幣列示)

		於十二月三十一日	
	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項		6,485	—
物業、廠房及設備		18,381	10,564
投資物業		<u>226,800</u>	<u>209,730</u>
<b>非流動資產總額</b>		<u>251,666</u>	<u>220,294</u>
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項		154	—
開發中物業		160,915	329,310
持作出售的竣工物業		345,276	160,388
存貨		23,598	20,957
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	7	66,171	24,183
託管賬戶存款		—	25,000
現金及現金等價物		39,104	88,297
抵押存款		<u>25,000</u>	<u>—</u>
<b>流動資產總額</b>		<u>660,218</u>	<u>648,135</u>
<b>資產總額</b>		<u>911,884</u>	<u>868,429</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		118,886	200,000
預收款項		21,908	20,603
貿易及其他應付款項	8	260,321	151,607
即期稅項		<u>130,266</u>	<u>132,461</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>531,381</u>	<u>504,671</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>128,837</u>	<u>143,464</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>380,503</u>	<u>363,758</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日

(以人民幣列示)

		於十二月三十一日	
		二零一三年	二零一二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>50,366</u>	<u>42,971</u>
非流動負債總額		<u>50,366</u>	<u>42,971</u>
資產淨額		<u>330,137</u>	<u>320,787</u>
權益			
股本	9(a)	4,900	4,884
儲備	9(b)	<u>325,237</u>	<u>315,903</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>330,137</u>	<u>320,787</u>
權益總額		<u>330,137</u>	<u>320,787</u>

## 財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

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。本公司股份於二零一二年一月十二日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的財務資料。綜合財務報表以人民幣呈列，除每股數據外，均約整至最接近千位。人民幣為本公司於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司的功能貨幣及呈報貨幣。

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聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。本集團採納的主要會計政策概述如下。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可供提早採納。初次應用該等與本集團有關的香港財務報告準則所引致當前和以往會計期間之會計政策變動，已反映於該等財務報表內，有關資料列載於附註1(c)。

#### (b) 編製財務報表基準

財務報表按歷史成本基準編製，惟投資物業按公允價值計量。

管理層於按照國際財務報告準則編製本財務報表時，須作出會影響政策的應用以及資產、負債、收入及支出的呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於具體情況下相信屬合理的各項其他因素作出，而所得結果成為判斷賬面值無法自其他來源明顯獲得的資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續予以檢討。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內確認；或倘該項修訂對當前及未來期間均有影響，則會在作出修訂的期間及未來期間內確認。

董事認為，經審慎考慮本集團的流動資金需求及現金流量預測後，並計及最近向中國商業銀行取得之銀行融資以及來自本集團控股股東的財務資助的影響，按持續經營基準編製綜合財務報表誠屬恰當。董事得出結論為，本集團將有足夠營運資金，為其未來12個月的營運提供資金，並維持持續經營。

(c) 會計政策的變動

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則之修訂本，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效。以下為與本集團財務報表相關的改進：

- 國際會計準則第1號之修訂本，財務報表的呈列—呈列其他全面收益項目
- 國際財務報告準則第10號，綜合財務報表
- 國際財務報告準則第13號，公允價值計量
- 國際財務報告準則第7號之修訂本—披露—抵消金融資產及金融負債

**國際會計準則第1號之修訂本，財務報表的呈列—呈列其他全面收益項目**

該修訂要求實體將其他全面收益項目中未來可重新歸類至損益的項目（倘滿足若干條件）與不會重新歸類至損益的項目單獨呈列。其他全面收益在該等財務報表中綜合損益及其他全面收益表內的呈列隨之作出修訂。此外，本集團已選擇於本財務報表內採用修訂本所引入之新標題「損益表」及「損益及其他全面收益表」。

**國際財務報告準則第10號，綜合財務報表**

國際財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表的國際會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」的規定。其引入單一控制權模式，以釐定被投資方應否予以綜合處理，主要視乎有關實體是否有權控制被投資方、參與被投資方業務所得可變動回報的風險承擔或權利，以及能否運用權力影響該等回報金額的能力。

由於採納國際財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資方的會計政策。採納此項準則不會改變本集團就於二零一三年一月一日參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

**國際財務報告準則第13號，公允價值計量**

國際財務報告準則第13號取代國際財務報告準則現行獨立指引，設立有關公允價值計量的單一指引。國際財務報告準則第13號規定包含有關金融工具項目及非金融工具項目公允價值計量的廣泛披露要求。採用國際財務報告準則第13號並未對本集團資產及負債的公允價值計量產生任何重大影響。

**國際財務報告準則第7號之修訂本—披露—抵消金融資產及金融負債**

修訂本就抵消金融資產及金融負債引入新披露要求，要求所有根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」所抵消的已確認金融工具及受可執行總淨額結算協議或類似協議規限的類似金融工具及交易，不論該等財務工具是否已根據國際會計準則第32號抵銷均須遵行該等新披露要求。

## 2 分部報告

本集團採用分部管理其業務，其根據業務線(產品及服務)組成。為符合向本集團大多數高級行政管理層報告資料以分配資源及評估表現這一方式，本集團提呈以下三項可呈報分部。概無綜合營運分部以形成以下可呈報分部。

- 物業發展；
- 提供土石方工程服務；及
- 出售門窗；

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，本集團高級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及流動資產。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。

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二零一三年及二零一二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。

	物業發展 人民幣千元	提供土方 工程服務 人民幣千元	出售門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>				
可呈報分部收益	<u>39,795</u>	<u>31,867</u>	<u>29,246</u>	<u>100,908</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(432)</u>	<u>6,129</u>	<u>455</u>	<u>6,152</u>
銀行存款利息收入	<u>184</u>	<u>15</u>	<u>206</u>	<u>405</u>
利息開支	<u>(38)</u>	<u>(1,422)</u>	<u>(1,341)</u>	<u>(2,801)</u>
年內折舊及攤銷	<u>(2,209)</u>	<u>(380)</u>	<u>(303)</u>	<u>(2,892)</u>
可呈報分部資產	<u>879,547</u>	<u>208,362</u>	<u>188,903</u>	<u>1,276,812</u>
可呈報分部負債	<u>518,704</u>	<u>197,064</u>	<u>158,707</u>	<u>874,475</u>
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>				
可呈報分部收益	<u>80,016</u>	<u>3,286</u>	<u>22,401</u>	<u>105,703</u>
可呈報分部溢利	<u>29,159</u>	<u>926</u>	<u>757</u>	<u>30,842</u>
銀行存款利息收入	<u>356</u>	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>363</u>
利息開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內折舊及攤銷	<u>(1,818)</u>	<u>(369)</u>	<u>(219)</u>	<u>(2,406)</u>
可呈報分部資產	<u>898,719</u>	<u>5,177</u>	<u>146,438</u>	<u>1,050,334</u>
可呈報分部負債	<u>556,786</u>	<u>2,411</u>	<u>116,697</u>	<u>675,894</u>

(b) 可呈報分部的收益、損益、資產及負債之對賬

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可呈報分部收益	100,908	105,703
減：抵銷分部間收益	—	—
	<u>100,908</u>	<u>105,703</u>
<b>綜合營業額</b>	<b>100,908</b>	<b>105,703</b>
<b>溢利</b>		
可呈報分部溢利	6,152	30,842
減：抵銷分部間溢利	138	199
	<u>6,290</u>	<u>31,041</u>
<b>除稅後綜合溢利</b>	<b>6,290</b>	<b>31,041</b>
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	1,276,812	1,050,334
減：抵銷分部間交易	(364,928)	(181,905)
	<u>911,884</u>	<u>868,429</u>
<b>綜合資產總額</b>	<b>911,884</b>	<b>868,429</b>
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	874,475	675,894
減：抵銷分部間交易	(292,728)	(128,252)
	<u>581,747</u>	<u>547,642</u>
<b>綜合負債</b>	<b>581,747</b>	<b>547,642</b>

3 營業額

本集團的主要業務為物業發展、提供土石方工程服務及門窗銷售。截止二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內於營業額確認之各重大收益類別之金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售物業	36,121	77,577
提供土石方工程服務	31,867	3,286
出售門窗	29,246	22,401
租金收入	3,674	2,439
	<u>100,908</u>	<u>105,703</u>

#### 4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(a) 融資成本：		
銀行貸款利息	15,159	14,033
減：撥充開發中物業資本的利息開支(附註)	<u>(12,358)</u>	<u>(14,033)</u>
	2,801	—
其他融資成本	<u>651</u>	<u>70</u>
	<u>3,452</u>	<u>70</u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度的借貸成本按介乎6.46%至7.20%之年利率(二零一二年：介乎6.14%至6.98%之年利率)資本化至擬供出售開發中物業。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(b) 僱員成本：		
向定額供款退休計劃供款	1,281	1,162
薪金、工資及其他福利	9,720	9,504
按權益結算以股份支付之款項	<u>1,455</u>	<u>2,992</u>
	<u>12,456</u>	<u>13,658</u>
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊	2,815	2,406
預付租賃款項攤銷	77	—
經營租賃費用	1,722	1,644
匯兌虧損／(收益)淨額	373	(178)
核數師薪酬		
—核數服務	1,390	1,280
—非核數服務—稅項服務	29	29
出售物業、廠房及設備虧損	3	—
存貨成本*	<u>22,776</u>	<u>17,492</u>

\* 截至二零一三年十二月三十一日止年度計入門窗存貨成本之人民幣1,772,000元(二零一二年：人民幣1,602,000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 綜合損益表內的所得稅

### (a) 綜合損益表內的稅項指：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	843	566
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>2,117</u>	<u>5,581</u>
	<b>2,960</b>	6,147
<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	1,766	12,583
與土地增值稅有關的暫時差額的產生及撥回	<u>4,886</u>	<u>3,734</u>
	<u><b>9,612</b></u>	<u>22,464</u>

### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利	<u><b>15,902</b></u>	<u>53,505</u>
就除稅前溢利按相關國家溢利適用之稅率計算的名義稅項	4,200	13,967
不可扣稅開支的稅務影響	159	1,511
土地增值稅	7,003	9,315
土地增值稅的稅務影響	<u>(1,750)</u>	<u>(2,329)</u>
實際稅項開支	<u><b>9,612</b></u>	<u>22,464</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二零一三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(二零一二年：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

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算乃基於本公司普通權益股東應佔本公司溢利人民幣6,290,000元(二零一二年：人民幣31,041,000元)及於本年度已發行的普通股加權平均數601,075,342股(二零一二年：581,917,808股)計算如下：

#### 普通股加權平均數

	二零一三年 股份數目	二零一二年 股份數目
於一月一日已發行之普通股	600,000,000	1
公開發售發行股份之影響	—	145,479,452
資本化發行之影響	—	436,438,355
已行使購股權之影響	<u>1,075,342</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<u>601,075,342</u>	<u>581,917,808</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利的計算乃基於本公司普通權益股東應佔溢利人民幣6,290,000元(二零一二年：人民幣31,041,000元)及於本年度已發行的普通股加權平均數607,672,452股股份(二零一二年：589,528,919股)，計算如下：

普通股加權平均數

	二零一三年 股份數目	二零一二年 股份數目
於十二月三十一日之普通股加權平均數	601,075,342	581,917,808
視作根據本公司購股權計劃以零代價發行股份之影響	<u>6,597,110</u>	<u>7,611,111</u>
於十二月三十一日之普通股(攤薄)加權平均數	<u><u>607,672,452</u></u>	<u><u>589,528,919</u></u>

7 貿易及其他應收款項、存款及預付款項

(a) 綜合財務狀況表內的貿易及其他應收款項、按金及預付款項包括：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	<u>19,036</u>	<u>9,590</u>
	19,036	9,590
按金及預付款項	30,867	6,121
其他應收款項	12,577	8,472
應收附屬公司款項	—	—
就合約工程應收客戶款項總額	<u>3,691</u>	<u>—</u>
	<u><u>66,171</u></u>	<u><u>24,183</u></u>

貿易應收款項主要與門窗銷售及土石方工程服務撥備有關。所得款項根據相應的買賣協議條款分期支付。

對於向第三方的銷售，買賣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目記錄，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**

於報告期末，已扣除呆賬撥備之貿易應收款項(計入貿易及其他應收款項、存款及預付款項)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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一年內(包括首尾兩天)	17,328	9,176
一年以上	<u>1,708</u>	<u>414</u>
	<u><u>19,036</u></u>	<u><u>9,590</u></u>

**(c) 貿易應收款項減值**

於二零一三年十二月三十一日，概無確認有關貿易應收款項的呆賬撥備(二零一二年：無)。

**(d) 無減值的貿易應收款項**

無個別或共同視作減值的貿易及應收款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
並無逾期或減值	-----15,669	-----6,330
逾期一個月以下	13	285
逾期一個月以上一年以下	1,437	1,865
逾期一年以上	<u>1,917</u>	<u>1,110</u>
逾期	-----3,367	-----3,260
	<u><u>19,036</u></u>	<u><u>9,590</u></u>

## 8 貿易及其他應付款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應付款項	63,580	89,258
其他應付款項及應計費用	26,626	23,973
應付一間直接控股公司款項	25,000	25,000
應付控股股東款項	132,616	489
應付其他關連方款項	12,499	12,887
	<u>260,321</u>	<u>151,607</u>

應付控股股東及關連方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

於報告期末貿易應付款項(包括貿易及其他應付款項)按發票日之賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一個月內	31,597	37,372
一個月以上但一年以內	18,800	36,433
一年以上	13,183	15,453
	<u>63,580</u>	<u>89,258</u>
總計	<u>63,580</u>	<u>89,258</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。於二零一三年十二月三十一日，預期將於一年後結清的工程應付保留金為人民幣3,264,000元(二零一二年：人民幣3,249,000元)。



## 9 股本及儲備

### (a) 股本

#### (i) 法定及已發行股本

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股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>

普通股，已發行且已繳足：

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目	金額 港元	股份數目	金額 港元
於一月一日	600,000,000	6,000,000.00	1	0.01
公开发售發行之股份	—	—	150,000,000	1,500,000.00
資本化發行	—	—	449,999,999	4,499,999.99
因行使購股權發行之股份	<u>2,000,000</u>	<u>20,000.00</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>602,000,000</u>	<u>6,020,000.00</u>	<u>600,000,000</u>	<u>6,000,000.00</u>

二零一三年十二月三十一日，本公司已發行股本6,020,000港元（二零一二年：6,000,000港元），相當於約人民幣4,900,000元（二零一二年：約4,884,000元）。

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本公司現有普通股享有同等地位。

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。本公司來自公开发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)。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據首次公開全球發售前購股權計劃，本集團董事及僱員行使2,000,000份購股權。2,000,000股每股面值0.01港元之普通股以1,440,000港元(相當於人民幣1,143,000元)之代價予以發行，其中1,420,000港元(相當於人民幣1,127,000元)計入股份溢價賬。此前就該等人民幣1,150,000元之已行使購股權於以股份支付之報酬儲備中確認之金額亦被轉至股份溢價賬。

## **(b) 儲備**

### **(i) 股份溢價**

扣除任何發行開支，發行價超過已發行股份面值之部份已被列入本公司股份溢價賬。

根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司股份溢價賬中的資金可分派於本公司股東，惟緊接股息擬派發日期後，本公司可清償於一般業務過程中到期之債務。

### **(ii) 法定儲備**

已根據中國相關規例及法規以及本集團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已繳／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)。

### **(iii) 以股份支付之報酬儲備**

以股份支付之報酬儲備包括已授予本集團僱員未行使之購股權在授出日期的公允價值部份，該部分已根據由以股份支付之款項採納的會計政策確認。

### **(iv) 匯兌儲備**

匯兌儲備包括所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。

### **(v) 物業重估儲備**

物業重估儲備已經設立，並根據土地及樓宇所採用之會計政策分類為投資物業。

**(vi) 可分派儲備**

本公司於二零一三年十二月三十一日並無儲備可供分派予股東(二零一二年：零)。

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。

**(vii) 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地產有限公司(「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。

**(viii) 股息**

於截至二零一三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(二零一二年：零)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團的主要業務為物業發展、門窗銷售及土石方工程業務。

二零一三年(「本年度」)年初，隨著不同城市房地產銷售市場量價走勢呈現分化，中國政府根據不同城市規模實施有差異的調控政策，一線城市率先全面收緊，二線城市紮堆出臺措施繼續加碼調控；而三四線城市則適時對政策進行微調。全國人民代表大會及中國人民政治協商委員會(「兩會」)過後，新一屆政府著力建立保障房以完善長期住房機制。在這種經濟環境和政策環境形勢下，高端物業及住宅的銷售量增長緩慢。因此，本公司此類物業的銷售因而受到影響。面對此趨勢，本集團積極調整銷售策略，包括調整產品結構、建設商業街等，以抓緊工期，迎接地產行業週期性銷售旺季的到來。而在本集團已建設的項目中，隨著開世熙郡項目周邊配套項目的日益完善，也將逐漸吸引更多潛在客戶前往該地區，從而逐步提高該項目的知名度，促進銷售活動的進一步展開。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，大連市開世土石方工程有限公司(「土石方工程公司」)迅速發展其業務，也陸續獲得更多專業資格，詳情載於下文「土石方工程」一段。

### 房地產開發業務

#### 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(「平方米」)，總建築面積(「總建築面積」)約為155,186平方米，主要包括13幢低層公寓、5幢中層公寓、2幢高層公寓、包括796個地下停車位和191個地下車庫、一間餐廳和多個倉庫的2層地庫以及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(主要包括低層公寓)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。

於二零一三年十二月三十一日，開世嘉年一期的預售／已售總建築面積約佔總建築面積的98.9%。

### 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幢低層建築、22幢聯排、一間幼稚園、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。年內，已售開世嘉年二期物業平均售價約為每平方米人民幣14,812元。

於二零一三年十二月三十一日，開世嘉年二期的預售／已售建築面積約佔總建築面積的69.7%。

### 開世嘉年(投資物業)

根據中證評估有限公司於二零一三年十二月三十一日編製的估值報告，於二零一三年十二月三十一日，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226,800,000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開世熙郡一期全部34棟住宅物業的預售許可證。於二零一三年十二月三十一日，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。於二零一三年，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

#### 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零售單位及一間幼稚園。

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，逐漸吸引更多潛在客戶前往該地區，從而逐步提高該項目的知名度。開世熙郡的樣板房將於二零一四年上半年落成。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。

開世熙郡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。開世熙郡二期工程於二零一二年末動工。於二零一三年十二月三十一日，1棟配套公建樓、1棟聯排及5棟複式的建設工程已竣工。開世熙郡二期的其他物業將視乎市況及政府頒發施工許可證的進度再開始建設。

開世熙郡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開世熙郡三期的建設。

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	108,396	135,359	(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%

## 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	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 — 高層、 中層及低層公寓	住宅	1,160	二零零八年十月 (附註3)	100%
	開世嘉年二期 — 中層及 低層建築、聯排、 複式、獨棟住宅	住宅	11,234	二零一一年九月	100%
	開世嘉年二期 — 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座聯排及5棟複式的銷售建築面積為約4,564平方米。
- (2) 1棟配套公建樓、1棟聯排及5棟複式的建設工程已於二零一三年底竣工。二期的其他物業將視乎市況及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低層公寓組成，二標段主要由中高層公寓組成。



## 土石方工程

本集團間接全資附屬公司土石方工程公司主要從事地基建設及地盤平整工程。

於二零一三年，由於位於旅順口區北海街道的一系列配套項目正在興建中，土石方工程公司獲得新合同並於二零一三年迅速發展其業務。除原有的土石方工程專業資質外，土石方工程公司逐步取得另外四項資格，即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。為補充土石方工程公司的註冊資本，大連市開世地產有限公司(或「大連開世」)於二零一三年下半年向土石方工程公司注資人民幣3,000,000元，增加其註冊資本至人民幣6,000,000元。

## 門窗業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，門窗業務所產生的已確認收入約為人民幣29,200,000元。此外，位於天津空港經濟區的廠房的營運籌備工作已於二零一三年逐步展開。

## 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，本集團對其房地產開發業務的未來充滿信心。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的地位。於二零一四年三月，本公司間接全資附屬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。

## 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)。本集團於二零一三年的收入約為人民幣100,900,000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36,100,000元、人民幣29,200,000元、人民幣31,900,000元及人民幣3,700,000元。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的收入約為人民幣100,900,000元，較二零一二年同期的約人民幣105,700,000元略下降約4.5%。減少主要由於本集團的房地產開發業務所致。有關詳情請參閱以下「房地產開發業務」一段。

### 房地產開發業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團房地產開發業務產生的收入由二零一二年同期的約人民幣77,600,000元減少約53.5%至約人民幣36,100,000元。減少主要由於下列原因所致：

(i) 宏觀經濟環境影響持續。

二零一三年初，隨著不同城市房地產銷售市場量價走勢呈現分化，中國政府根據不同城市規模實施有差異的調控政策，一線城市率先全面收緊，二線城市紮堆出臺措施繼續加碼調控，而三四線城市則適時對政策進行微調。兩會過後，新一屆政府著力建立保障房以完善長期住房機制，大力提倡反腐倡廉作風。在這種經濟環境和政策環境形勢下，高端物業及住宅的銷售量增長緩慢。而本公司該種類型的物業的銷售額亦隨之受到影響。為應對該趨勢，本集團積極調整銷售策略以期吸引更多房地產市場客戶，包括修改產品結構以及建立商業街。

(ii) 根據產品定位及整體環境實施本集團的銷售策略。

就開世熙郡項目而言，於二零一三年上半年，本集團將其定位為「綠色•休閒•養生•度假」項目。此外，一系列附加項目包括公建樓、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。因此本集團繼續調整二零一三年的促銷步伐並計劃於二零一四年推出更多促銷活動，以進一步改善附近的業務氛圍。

### 土石方工程業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，土石方工程業務產生的收益約為人民幣31,900,000元，較二零一二年同期增加869.8%。土石方工程業務於二零一二年年底開始其業務。由於北海一系列附加項目正在建設，土石方工程公司獲得了新合約並在截至二零一三年十二月三十一日止年度快速發展其業務。截至二零一三年十二月三十一日止年度的土石方工程業務收益主要來自本公司日期為二零一二年十二月十一日公告詳述的協議以及有關北海市政代建項目的新協議工程。

### 門窗業務

本集團來自門窗加工業務產生的收益由二零一二年同期約人民幣22,400,000元增加約30.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣29,200,000元。該增長主要由於二零一三年較二零一二年獲得較多的銷售合約。

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由二零一二年約人民幣53,700,000元減少約人民幣16,700,000元或31.1%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣37,000,000，而本集團的毛利率由二零一二年同期的約50.8%下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約36.7%，該下跌主要由於銷售組合的變動所致。土石方工程業務及房地產開發業務銷售額分別佔總銷售額的31.6%及35.8%。與此相較，於二零一二年有關部份所佔比率分別為73.4%及3.1%。因此，利潤率比房地產開發業務低的土石方工程業務於二零一三年大幅增長，而毛利及毛利率因此下跌。

### 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由二零一二年約人民幣15,500,000元減少約人民幣4,700,000元或30.3%至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣10,800,000元。該減少主要由於以下原因：

- (i) 佣金費用按二零一三年物業銷售收益比例計算。向物業銷售代理支付的佣金費用由二零一二年約人民幣1,100,000元減少約人民幣600,000元或54.5%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣500,000元，此減少與收益減少幾乎一致。

(ii) 於二零一三年，本集團根據產品定位及整體環境調整其促銷步伐。廣告及市場推廣開支以及有關開支由此整體減少約人民幣3,000,000元。

### **行政開支**

本集團的行政開支由二零一二年同期的約人民幣23,900,000元減少約人民幣3,300,000元或13.8%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣20,600,000元。減少主要是由於下列原因所致：

(i) 隨著上市活動結束，對相關開支的總體控制，包括差旅開支、娛樂開支及辦公室開支等；及

(ii) 本集團於首次公開發售後專業服務費減少。

### **融資成本淨額**

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的融資開支及融資收入分別約為人民幣3,500,000元及約人民幣400,000元。融資開支主要指於二零一三年萊恩(天津)門窗有限公司(或「萊恩天津」)與土石方工程公司取得的銀行貸款產生的利息。

### **投資物業的公允價值增加**

公允價值收益由二零一二年的約人民幣38,700,000元減少約人民幣25,400,000元至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣13,300,000元。於二零一二年，總建築面積約49,206平方米被確認為本集團投資物業，且公允價值收益增加約人民幣38,700,000元。於二零一三年，額外總建築面積592平方米被確認為本集團於二零一三年的投資物業，且伴隨著投資物業組合增加以及本集團投資物業市價上漲，公允價值收益增加約人民幣13,300,000元。

### **所得稅**

二零一三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。所得稅開支由二零一二年同期的約人民幣22,500,000元減少約人民幣12,900,000元或57.2%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣9,600,000元，主要由於銷售及除稅前溢利減少所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣39,100,000元，較於二零一二年十二月三十一日的約人民幣88,300,000元減少約人民幣49,200,000元。減少主要是由開世熙郡項目的現金付款、收購土地及樓宇的付款以及償還銀行貸款超過已售物業（即開世嘉年一期及二期）收取的現金及新銀行貸款所得款項及本集團控股股東的現金流入。

### 流動資產總額及流動比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團流動資產總額約為人民幣660,200,000元，較於二零一二年十二月三十一日的約人民幣648,100,000元增加約人民幣12,100,000元或約1.9%。增加主要是由於存貨、貿易及其他應收款項以及持作出售竣工物業分別增加約人民幣2,600,000元、約人民幣42,000,000元及約人民幣184,900,000元，部分由現金及現金等價物及開發中物業分別減少約人民幣49,200,000元及人民幣168,400,000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）由二零一二年十二月三十一日的約1.28下降到二零一三年十二月三十一日的約1.24。下降主要是由於應付董事、股東及關連方金額增加約人民幣131,700,000元，部份由短期銀行貸款下降約人民幣81,100,000元所抵銷。因此，流動負債總額增加約人民幣26,700,000元超過流動資產增加約人民幣12,100,000元。

### 借款及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣118,900,000元，其中約人民幣40,000,000元於二零一四年四月到期，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23,900,000元於二零一四年十一月到期。

## 負債比率

下表列示本集團於所示日期的負債比率的計算：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款	118,886	200,000
減：現金及現金等價物	<u>(39,104)</u>	<u>(88,297)</u>
負債淨額	79,782	111,703
權益總額	<u>330,137</u>	<u>320,787</u>
總資本	<u>409,919</u>	<u>432,490</u>
負債比率	<u>19.5%</u>	<u>25.8%</u>

本集團的負債比率由二零一二年十二月三十一日的25.8%減至二零一三年十二月三十一日的19.5%，主要是由於本集團銀行貸款金額減少至約人民幣81,100,000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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，銀行貸款按介乎1.21%至7.20%之年利率計息（二零一二年：每年6.14%至6.98%）。

## 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。

由於截至二零一三年十二月三十一日止年度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

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

## 僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團位於中國的若干營運單位合共聘有約162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「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購股權計劃，而本集團須按合資格僱員18%及20%的比率向購股權計劃供款。除上述年度供款外，本集團並無有關購股權計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

## 首次公開發售前購股權計劃

本公司因根據於二零一一年六月二十四日採納的首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）授出的購股權獲行使而向本集團董事及僱員分別發行500,000股股份及1,500,000股股份。於二零一三年十二月三十一日，首次公開發售前購股權計劃項下有11,300,000份購股權尚未行使。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於二零一四年六月十八日舉行之應屆股東週年大會的股東身份，本公司將於二零一四年六月十六日至二零一四年六月十八日期間（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二零一四年六月十三日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，地址為香港皇后大道東183號金鐘匯中心26樓（於二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

## 首次公開發售所得款項用途

本公司股份已於二零一二年一月十二日開始在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板進行交易，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（「首次公開發售所得款項」）。截至二零一三年十二月三十一日（包括該日），本集團已運用首次公開發售所得款項約人民幣8,000,000元作一般公司及營運資金用途，首次公開發售所得款項約人民幣8,000,000元用作開發開世熙郡，符合售股章程所披露的首次公開發售所得款項擬定用途。

誠如本公司日期為二零一三年四月二十五日之公告(「該公告」)所披露，本公司已變更首次公開發售所得款項用途。誠如本公司日期為二零一一年十二月三十日售股章程所述，首次公開發售所得款項(「收購所得款項」)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首次公開發售所得款項的40%，並於二零一二年七月前將動用其餘40%。於本公告日期，本集團尚未於該地區確定適當土地以作收購，而分配作收購北海街道土地的首次公開發售所得款項的相關金額尚未被動用。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、拍賣及掛牌的時間表，故董事認為首次公開發售所得款項用途須作出若干調整。鑒於上文，董事將收購所得款項約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收購土地及廠房，作為其加工及生產門窗的生產廠房(「建議收購事項」)。

董事已就建議收購事項物色到一幅位於中國天津空港經濟區工業園區04-23-2號的土地(「土地」)及建於其上的現有廠房(「廠房」)。預期建議收購事項項下之土地及廠房的代價約為人民幣16,500,000元。就董事經一切合理查詢後所深知，建議收購事項的賣方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))且與本公司及其關連人士並無關連的第三方。直至二零一三年六月三十日，有關土地及廠房均已交付萊恩天津，其營運籌備工作也在逐步展開。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。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平方米及約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。

董事認為變更首次公開發售所得款項的時間表及用途乃符合本公司及其股東之整體利益，讓本集團能繼續就房地產住宅項目的未來發展及本集團總部開拓更多收購開世熙郡附近土地的適當商機。

## 合規顧問變更

本公司與招商證券(香港)有限公司考慮到成本因素已相互同意終止於二零一二年一月十一日所訂立的合規顧問協議，自二零一三年十月一日起生效。



根據上市規則第3A.19條的規定，中投證券國際融資有限公司已獲委任為本公司的新合規顧問。

合規顧問變更詳情載於本公司日期為二零一三年九月三十日之公告。

## 持續關連交易

於二零一三年十二月二十四日，大連開世(出租人)與北海陽光(大連)有限公司(「北海陽光」)(承租人)訂立租賃協定(「北海租賃協定」)，據此，本集團同意出租一項物業予北海陽光作辦公室，年租金為人民幣343,200元，租期由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日。

同日，大連開世(出租人)與天津市港灣物業管理有限公司大連分公司(「港灣物業管理」)(承租人)訂立租賃協定(「港灣租賃協定」)，據此，本集團同意出租停車場給港灣物業管理，年租金為人民幣3,000,000元，由其經營、管理及分租停車場，租期由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日。

同日，大連開世(出租人)與泥房子酒業(大連)有限公司(「泥房子酒業」)(承租人)訂立租賃協定(「泥房子租賃協定」)，據此，本集團同意出租一項物業供泥房子酒業儲存酒及其他商品，年租金為人民幣338,000元，租期由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日。

於二零一三年十二月二十四日，北海陽光、港灣物業管理及泥房子酒業為本公司執行董事、董事會主席、行政總裁及本公司控股股東開成連先生的聯繫人(定義見上市規則)，故北海陽光、港灣物業管理及泥房子酒業分別成為上市規則所定義的本公司的關連人士。因此，大連開世與北海陽光、港灣物業管理及泥房子酒業訂立之協定構成了上市規則14A章所定義的本公司持續關連交易。

由於上述租賃每項適用的百分比率累計高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A.34條的規定，上述協定須遵守有關申報、公告及年度審核的規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 修訂提名委員會職權範圍

本公司提名委員會職權範圍已於二零一三年八月十六日修訂，以將檢討本公司的董事會成員多元化政策及達成就實施上述政策設定的目標的進度納入作為其職責之一。

## 其後事項

### 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將由香港皇后大道東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。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一二年：無)。

## 企業管治常規

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東權益以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守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其本身的企業管治守則。

根據企業管治守則的守則條文第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，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續審閱及提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 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二零一三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

於截至二零一三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二零一三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二零一三年年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站([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二零一三年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，二零一四年三月十八日

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，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。

於本公告，中國實體的英文名稱為中文名稱的翻譯，僅供識別之用。倘中英文存在歧義，以中文名稱為準。