

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本文件。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 引言

以下為我們就開世中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務資料，包括 貴集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一一年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日的綜合財務狀況表連同相關附註(「財務資料」)而編製的報告，以供載入 貴公司於[●]刊發的本文件。

貴公司於二零一一年一月四日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。根據二零一一年四月八日完成的集團重組(「重組」，詳情載於本文件「歷史及企業架構」一節)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各公司的控股公司，詳情載於下文A節。除上述重組外， 貴公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司及其兩間附屬公司(開世投資集團有限公司(「開世投資」)及中國開世集團股份有限公司(「中國開世」))為投資控股公司，且毋須遵守彼等註冊成立所在司法權區的相關規則及法規進行法定審核，故並未編製該等公司的經審核財務報表。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團現時旗下所有公司均採用十二月三十一日作為財政年度結算日。有關期間須進行審核的 貴集團旗下公司之詳情及各自核數師名稱載於C節附註1(b)。該等公司的法定財務報表根據中華人民共和國（「中國」）公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製。

貴公司董事已按照下文A節所載編製基準及下文C節所載會計政策編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一一年六月三十日止六個月的相關財務報表已由我們按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則審核。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表（並未就此作出調整），並依循香港公司條例及●（「●」）的適用披露條文而編製。

### 董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、香港公司條例的披露規定及●的適用披露條文，編製可真實公允反映 貴公司狀況的財務資料，以及負責 貴公司董事認為對編製並無因欺詐或錯誤而產生重大失實陳述的財務資料而言屬必須的內部控制。

我們的責任是根據我們的審核程序對財務資料發表意見。

### 意見基準

編製本報告時，我們已按香港會計師公會頒佈之核數指引「[●]和申報會計師」（第3.340條）審核相關財務報表並進行我們認為必要之適當程序，作為財務資料的意見基準。

我們並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一一年六月三十日之後任何期間之任何財務報表。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 意見

我們認為，編製本報告時，基於下文A節所載呈列基準的財務資料真實公允地反映 貴集團於有關期間的綜合業績及現金流量，以及 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日的財務狀況。

## 相關財務資料

為編製本報告，我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱由董事負責的 貴集團未經審核相關中期財務資料，包括截至二零一零年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註（「相關財務資料」）。

貴公司董事負責根據財務資料所採用的相同基準編製相關財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對相關財務資料作出結論。

審閱工作包括向主要負責財務及會計事宜的人士作出查詢以及進行分析及其他審閱程序。審閱遠較根據香港核數準則所進行的審核範圍為小，因此我們無法保證能識別審核可能發現的所有重大事宜。因此，我們不會對相關財務資料提出審核意見。

根據我們的審閱，編製本報告時，我們並無發現任何事項導致我們相信相關財務資料於所有重大方面並未按照財務資料所採用的相同基準編製。

## A 呈列基準

開先生（下稱「控股股東」）在重組前後控制 貴集團現時旗下各公司，詳情載於本文件「歷史及企業架構」一節。由於控制權並非臨時控制權，故控股股東的風險及利益持續存在，因此重組視為受共同控制的業務合併。因此， 貴集團現時旗下各公司的資產淨值按控股股東的現有賬面值納入合併報表。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

B節所載 貴集團的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團附屬公司於有關期間(或倘 貴公司及其附屬公司於二零零八年一月一日後註冊成立／成立，則為自註冊成立／成立日期起至二零一一年六月三十日止期間)的經營業績，猶如重組於有關期間開始時已完成。已編製B節所載 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日的綜合財務狀況表，呈列 貴集團附屬公司於該等日期的業務狀況，猶如重組於有關期間開始時已完成。

集團內公司間的所有重大交易及結餘已於合併時抵銷。

於本報告日期， 貴公司附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行及繳足／ 註冊資本	貴公司應佔權益		主要業務
			直接	間接	
開世投資集團有限公司 (「開世投資」)	英屬處女群島(「處女群島」) 二零一零年十一月二十九日	1美元／50,000美元	100%	—	投資控股
中國開世集團股份 有限公司 (「中國開世」)	香港 二零一零年四月二十日	1港元／10,000港元	—	100%	投資控股
萊恩(天津)門窗 有限公司* (「萊恩天津」)(附註1)	中國 二零零四年四月二十二日	740,000美元／ 740,000美元	—	100%	生產及銷售 門窗作物業 開發用途

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	已發行及繳足/ 註冊資本	貴公司應佔權益		主要業務
			直接	間接	
大連市開世地產有限公司* (前稱天津大眾集團大連 建設開發有限公司) (「大連開世」)	中國 二零零六年四月七日	人民幣32,880,000元/ 人民幣32,880,000元	-	100%	物業開發
大連市開世土石方工程 有限公司*(前稱 天津大眾集團大連土石方 工程有限公司*) (「土石方工程公司」)	中國 二零一零年九月二日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	-	100%	土石方工程

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

附註1 截至二零零九年十二月三十一日止年度，控股股東透過注資260,000美元(人民幣1,777,000元)將其所持萊恩天津的權益由58.30%增至72.97%。貴集團於截至二零一一年六月三十日止六個月自獨立第三方進一步收購萊恩天津餘下27.03%的權益。此後，萊恩天津成為貴集團全資附屬公司(其他詳情請參閱C節附註22)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### B 財務資料

#### 1 綜合全面收益表

	C節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
營業額	3	95,655	190,346	276,867	152,652	51,146
銷售成本	4(c)	(62,957)	(119,979)	(159,769)	(89,423)	(28,622)
毛利		32,698	70,367	117,098	63,229	22,524
銷售及分銷開支		(4,535)	(6,999)	(15,354)	(4,082)	(5,737)
行政開支		(5,554)	(5,972)	(9,539)	(3,293)	(12,179)
投資物業之公平值 變動前經營溢利		22,609	57,396	92,205	55,854	4,608
投資物業之公平值增加		7,696	34,482	4,930	90	1,420
投資物業之公平值 變動後經營溢利		30,305	91,878	97,135	55,944	6,028
融資收入	4(a)	592	125	146	55	130
融資成本	4(a)	(172)	(279)	(4,120)	(204)	(204)
除稅前溢利	4	30,725	91,724	93,161	55,795	5,954
所得稅開支	5	(13,572)	(40,777)	(43,564)	(23,414)	(7,673)
年度／期間 溢利／(虧損)		17,153	50,947	49,597	32,381	(1,719)
年度／期間全面 收入／(虧損)總額		17,153	50,947	49,597	32,381	(1,719)
以下應佔：						
貴公司股東		17,379	50,222	48,937	32,094	(1,719)
非控股權益		(226)	725	660	287	—
年度／期間全面 收入／(虧損)總額		17,153	50,947	49,597	32,381	(1,719)
每股盈利	8					
每股基本盈利／(虧損) (人民幣元)		0.039	0.112	0.109	0.071	(0.004)

隨附附註為財務資料一部分。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 2 綜合財務狀況表

	C節 附註	於十二月三十一日			於
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備以及在建工程	9	5,129	5,325	7,866	10,436
投資物業	10	91,560	152,580	157,510	158,930
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>非流動資產總額</b>		<u>96,689</u>	<u>157,905</u>	<u>165,376</u>	<u>169,366</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	11	156,674	74,746	118,917	386,857
持作出售的竣工物業	12	99,524	184,536	43,265	25,480
存貨	13	15,850	8,314	11,313	7,544
貿易及其他應收款項	14	5,941	14,793	129,444	35,050
受限制現金	15	2,027	19,334	3,028	23,400
銀行現金及手頭現金	16	3,454	14,867	23,023	33,167
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>流動資產總額</b>		<u>283,470</u>	<u>316,590</u>	<u>328,990</u>	<u>511,498</u>
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>總資產</b>		<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	C節 附註	於十二月三十一日			於
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 六月三十日 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
銀行貸款	17	142,000	75,000	4,440	2,000
預收款項	18	36,879	59,651	14,007	126,107
貿易及其他應付款項	19	87,835	134,819	166,733	187,036
即期稅項	21(a)	4,961	30,512	62,432	64,291
<b>流動負債總額</b>		<u>271,675</u>	<u>299,982</u>	<u>247,612</u>	<u>379,434</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	17	—	—	88,000	200,000
遞延稅項負債	21(b)	28,973	42,278	40,422	39,986
<b>非流動負債總額</b>		<u>28,973</u>	<u>42,278</u>	<u>128,422</u>	<u>239,986</u>
<b>負債總額</b>		<u>300,648</u>	<u>342,260</u>	<u>376,034</u>	<u>619,420</u>
<b>權益</b>					
已繳資本／股本	22	35,195	36,972	39,972	—
儲備	23	43,204	93,426	75,863	61,444
貴公司股東應佔權益總額		78,399	130,398	115,835	61,444
非控股權益		1,112	1,837	2,497	—
<b>權益總額</b>		<u>79,511</u>	<u>132,235</u>	<u>118,332</u>	<u>61,444</u>
<b>負債及權益總額</b>		<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>11,795</u>	<u>16,608</u>	<u>81,378</u>	<u>132,064</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>108,484</u>	<u>174,513</u>	<u>246,754</u>	<u>301,430</u>

隨附附註為財務資料一部分。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 3 綜合權益變動表

C 節 附註	已繳 資本／股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	貴公司股東應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
			以股份支付 之報酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元				
於二零零八年一月一日	35,195	—	—	25,825	61,020	1,338	62,358	
年度全面收入總額	—	—	—	17,379	17,379	(226)	17,153	
撥至法定儲備	23(a)	492	—	(492)	—	—	—	
於二零零八年 十二月三十一日	<u>35,195</u>	<u>492</u>	<u>—</u>	<u>42,712</u>	<u>78,399</u>	<u>1,112</u>	<u>79,511</u>	
於二零零九年一月一日	35,195	492	—	42,712	78,399	1,112	79,511	
注資	22	1,777	—	—	1,777	—	1,777	
年度全面收入總額	—	—	—	50,222	50,222	725	50,947	
撥至法定儲備	23(a)	3,142	—	(3,142)	—	—	—	
於二零零九年 十二月三十一日	<u>36,972</u>	<u>3,634</u>	<u>—</u>	<u>89,792</u>	<u>130,398</u>	<u>1,837</u>	<u>132,235</u>	
於二零一零年一月一日	36,972	3,634	—	89,792	130,398	1,837	132,235	
注資	22	3,000	—	—	3,000	—	3,000	
年度全面收入總額	—	—	—	48,937	48,937	660	49,597	
已宣派股息	—	—	—	(66,500)	(66,500)	—	(66,500)	
撥至法定儲備	23(a)	4,374	—	(4,374)	—	—	—	
於二零一零年 十二月三十一日	<u>39,972</u>	<u>8,008</u>	<u>—</u>	<u>67,855</u>	<u>115,835</u>	<u>2,497</u>	<u>118,332</u>	

隨附附註為財務資料一部分。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	C節 附註	貴公司股東應佔						總權益 人民幣千元
		已繳 資本/股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	以股份支付 之報酬儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一一年一月一日		39,972	8,008	—	67,855	115,835	2,497	118,332
期間全面虧損總額		—	—	—	(1,719)	(1,719)	—	(1,719)
自非控股權益收購股權 按權益結算以股份 支付之交易	22(ii)	—	—	—	—	—	(2,497)	(2,497)
撥至法定儲備	30	—	—	71	—	71	—	71
重組	23(a)	—	156	—	(156)	—	—	—
	22(ii)/(iii)	(39,972)	—	—	(12,771)	(52,743)	—	(52,743)
於二零一一年六月三十日		—	8,164	71	53,209	61,444	—	61,444
(未經審核)								
於二零一零年一月一日		36,972	3,634	—	89,792	130,398	1,837	132,235
期間全面收入總額		—	—	—	32,094	32,094	287	32,381
撥至法定儲備	23(a)	—	3,078	—	(3,078)	—	—	—
於二零一零年六月三十日		36,972	6,712	—	118,808	162,492	2,124	164,616

隨附附註為財務資料一部分。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 4 綜合現金流量表

	C節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
<b>經營活動</b>						
除稅前溢利		30,725	91,724	93,161	55,795	5,954
經調整以下項目：						
— 折舊	9	587	807	1,322	473	882
— 融資成本	4(a)	164	238	4,062	175	168
— 利息收入		(592)	(102)	(125)	(55)	(132)
— 出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)		—	5	—	—	(112)
— 投資物業之 公平值增加		(7,696)	(34,482)	(4,930)	(90)	(1,420)
— 按權益結算以股份 支付之開支	30	—	—	—	—	71
<b>營運資本增減</b>						
存貨(增加)／減少		(4,497)	7,536	(2,999)	(1,605)	3,769
開發中物業(增加)／減少		(2,479)	81,928	(44,171)	(5,168)	(262,702)
持作出售物業 (增加)／減少		(99,524)	(85,012)	141,271	80,655	17,785
貿易及其他應收款項 減少／(增加)		2,727	(2,987)	(38,754)	(3,418)	26,821
預收款項(減少)／增加		(19,961)	22,772	(45,644)	(7,803)	112,100
貿易及其他應付款項 增加／(減少)		27,029	53,201	(9,356)	(16,218)	49,492
受限制現金減少／(增加)		27,261	(17,307)	19,276	19,276	—
自／(向)董事墊款淨額		2,183	(1,786)	4,161	(933)	6,688
自／(向)其他關連方 墊款淨額		2,314	(6,137)	(13,691)	(14,798)	(2,511)
		(41,759)	110,398	103,583	106,286	(43,147)
<b>經營所用現金</b>						
已付所得稅		(3,720)	(2,310)	(10,700)	(7,546)	(6,250)
<b>經營活動(所用)／ 所得現金淨額</b>						
		(45,479)	108,088	92,883	98,740	(49,397)

隨附附註為財務資料一部分。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	C節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>投資活動</b>						
購置物業、廠房及 設備款項		(888)	(497)	(3,863)	(2,075)	(3,478)
出售物業、廠房及 設備所得款項		—	13	—	—	138
在建工程付款		(2,727)	(524)	—	—	—
投資物業付款		(6,364)	(26,538)	—	—	—
向其他關連方墊款		—	—	(67,068)	—	(20,350)
關連方償還款項		—	—	—	—	87,418
<b>投資活動(所用)／ 所得現金淨額</b>		<b>(9,979)</b>	<b>(27,546)</b>	<b>(70,931)</b>	<b>(2,075)</b>	<b>63,728</b>
<b>融資活動</b>						
銀行貸款所得款項		82,000	5,000	92,440	4,440	112,000
償還銀行貸款		(42,000)	(72,000)	(75,000)	(75,000)	(2,440)
受限制現金增加		—	—	(2,970)	—	(20,372)
注資所得現金		—	1,777	3,000	—	—
已收利息		592	102	125	55	132
關連方墊款		83,304	29,289	14,965	6,451	22,511
關連方償還墊款		(79,000)	(25,325)	(40,163)	(20,353)	(1,372)
已付利息		(13,033)	(7,972)	(6,193)	(1,631)	(5,406)
已付股息		—	—	—	—	(54,000)
因重組而視作分派	22(i)	—	—	—	—	—
	(ii)(iii)	—	—	—	—	(52,743)
收購非控股權益		—	—	—	—	(2,497)
<b>融資活動所得／ (所用)現金淨額</b>		<b>31,863</b>	<b>(69,129)</b>	<b>(13,796)</b>	<b>(86,038)</b>	<b>(4,187)</b>
<b>現金(減少)／增加淨額</b>		<b>(23,595)</b>	<b>11,413</b>	<b>8,156</b>	<b>10,627</b>	<b>10,144</b>
年／期初的現金		27,049	3,454	14,867	14,867	23,023
年／期末的現金	16	3,454	14,867	23,023	25,494	33,167

隨附附註為財務資料一部分。

## C 財務資料附註

### 1 主要會計政策

#### (a) 遵例聲明

本報告所載財務資料乃按照國際會計準則理事會頒佈的所有相關國際財務報告準則(此統稱包括國際會計準則及相關詮釋)而編製。所採納的主要會計政策之更多詳情載於本C節餘下部分。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。為編製本財務資料，除截至二零一一年六月三十日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，貴集團於有關期間已採用所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒佈但於二零一一年一月一日開始的會計期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註29。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及●的適用披露條文。

下文所載會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹採用。

編製截至二零一一年六月三十日止六個月相關財務資料所採用的基準及會計政策與編製財務資料所採用者相同。

#### (b) 編製及呈列基準

財務資料包括使用合併會計原則編製的貴公司及其附屬公司的財務資料，猶如貴集團一直存在。其他詳情載於A節。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

附屬公司於有關期間的經審核法定財務報表之詳情及各自核數師名稱載列如下：

公司名稱	財政期間	法定核數師
萊恩天津	截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度	天津立信會計師事務所有限公司
大連開世	截至二零零八年十二月三十一日止年度	大連嘉和會計師事務所有限公司
	截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度	大連興華會計師事務所有限公司
土石方工程公司	截至二零一零年十二月三十一日止年度	大連嘉和會計師事務所有限公司

### (c) 計量基準

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，約整至最近千元計算，每股金額除外。人民幣為貴公司於中國成立之附屬公司的功能貨幣及呈報貨幣。

財務資料按歷史成本基準編製，惟投資物業（附註1(h)）按公平值基準計量。公平值的估計方法列示於附註10。

### (d) 使用估計及判斷

管理層編製符合國際財務報告準則的財務資料時，須作出可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若干情況下視為合理的各種其他因素作出，而所得結果成為判斷資產及負債賬面值時的依據，而該等賬面值無法自其他來源明顯可得。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審閱。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予以確認；或倘該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

管理層採用國際財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註28討論。

(e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃由 貴集團控制的實體。倘 貴集團有權規管一間實體的財務及營運政策以從其活動中獲取利益，則該實體受 貴集團控制。評估控制權時，已計及目前可行使的潛在投票權。

於附屬公司的投資自控制開始日期起至控制終止日期止計入綜合財務資料。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利，均於編製財務資料時悉數抵銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅於並無減值跡象時，以抵銷未變現收益的相同方法予以抵銷。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接應佔一間附屬公司的權益，就此而言，集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體須就該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或按彼等佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益列示於綜合財務狀況表之權益項下，獨立於 貴公司股東應佔權益。集團產生的非控股權益呈列於綜合全面收益表，按非控股權益與 貴公司股東兩者於年度損益總額及全面收入總額予以分配。非控股權益持有人的貸款及有關該等持有人的其他合約責任視乎其負債性質，按照附註1(m)或(n)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

貴集團於附屬公司的權益變動倘不會導致喪失控股權，則會按權益交易方式入賬，即僅調整綜合權益表內控股及非控股權益的金額以反映相關權益的變動，但不調整商譽亦不確認盈虧。

當 貴集團喪失對附屬公司之控股權時，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益確認。任何在喪失控股權當日仍保留於前附屬公司之權益按公平值確認，而此金額被視為一項金融資產初步確認時的公平值，或(如適用)初步確認聯營公司或共同控制實體投資時之成本。

於 貴公司財務狀況表，於附屬公司投資按成本減減值虧損呈列(見附註1(i))。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

因轉讓 貴集團控股股東所共同控制的實體權益而進行的業務合併，均會採用賬面值會計法入賬，猶如收購於呈報的最早可比較期間開始時已進行。

### (f) 物業、廠房及設備以及在建工程

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損（見附註1(i)）計入綜合財務狀況表。在建工程指正在建設的物業、廠房及設備以及待安裝的設備，按成本扣除減值虧損（見附註1(i)）計入綜合財務狀況表。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本、初步估計成本及（如有關）適當比例的借貸成本（見附註1(u)）。

在建工程可作擬定用途時轉為物業、廠房及設備。在建工程不計提折舊。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益及虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益表中確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值（如有）計算，詳情如下：

• 樓宇	20年
• 廠房及機械	10年
• 汽車	5至10年
• 傢俱、裝置及設備	3至5年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目成本按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）每年審閱。

當物業、廠房及設備項目內含的未來經濟利益很可能流入 貴集團，且該項目的成本能可靠計量時，則已確認與該等項目有關的其後支出計入資產賬面值。所有其他其後支出於產生時在綜合全面收益表確認為開支。

(g) 租賃資產

倘 貴集團釐定一項安排授權於協議期間內使用一項指定資產或多項資產，並以付款或一連串付款作為交換，則該項安排(包括交易或一連串交易)屬於或包括一項租賃。 貴集團經評估該項安排的實際內容後作出相關決定，不會計及該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 租予 貴集團的資產分類

倘租賃並無將所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃開支

倘 貴集團根據經營租賃使用資產，根據租賃支付的款項會在租期所涵蓋的會計期間內分期自損益表中等額扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式時則除外。所收取的租賃獎勵於損益內確認為所出租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益表中扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，惟劃歸為投資物業(見附註1(h)) 或在建或持作待建出售的物業(見附註1(j)) 除外。

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註1(g)) 擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展以作未來投資物業用途的物業。

除非投資物業於呈報期末尚在興建或發展且當時無法可靠計算其公平值，否則投資物業按公平值記入財務狀況表中。投資物業之公平值的變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。

(i) 資產減值

(i) 貿易及其他應收款項減值

按成本或攤銷成本入賬的貿易及其他應收款項以及其他金融資產於各呈報期末審閱，釐定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起 貴集團注意以下一項或多項虧損事項的可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，如欠付或拖延償還利息或本金；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響。

倘存在任何該等證據，則減值虧損按資產賬面值與(倘貼現影響重大)按金融資產原實際利率(即初步確認該等資產時所計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。如按攤銷成本列賬的金融資產具備類似風險特徵(例如類似逾期情況)並未單獨被評估為減值，則對該等資產進行整體評估。整體評估減值之金融資產的未來現金流量乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在其後期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產賬面值超過以往年度並無確認減值虧損而應釐定之數額。

就應收款項確認的減值虧損計入應收貿易及其他應收款項中，難以預料能否收回但並非無望收回。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘 貴集團信納無望收回時，則被視為無法收回之金額直接從應收款項撇銷，而在撥備賬中持有的有關該債務之任何金額會被撥回。若先前計入撥備賬之款項在其後收回，則相關撥備賬會被撥回。撥備賬之其他變動及先前直接撇銷而其後收回之款項，均在損益中確認。

(ii) 其他資產減值

貴集團會在各呈報期末審閱內部及外部資料來源，識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認的減值虧損已不再存在或可能減少：

- 物業、廠房及設備；
- 在建工程；

若存在上述任何跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產可收回金額為其公平值扣除銷售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益表確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損按比例分配以減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其個別的公平值減出售成本或使用價值(如能釐定)。

- 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計數字出現正面變化，則會撥回減值虧損。

減值虧損撥回僅限於過往年度並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

(j) 房地產發展

有關房地產發展活動之存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 開發中物業及持作開發物業

開發中物業及持作開發物業之成本包含已明確確認之成本，包括土地使用權（見附註1(g)）、發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本（見附註1(u)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本後的金額。

— 持作出售竣工物業

貴集團竣工物業之成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值為估計售價減出售物業所產生之成本。

持作出售竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現址及變成現狀產生之其他成本。

(k) 存貨

門窗等供轉售的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本以加權平均成本法計算，包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至現址及變成現狀產生的其他成本。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去估計完工成本及估計銷售所需成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值於確認有關收益的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的金額及所有存貨虧損均於撇減或虧損產生期間確認為開支。存貨的任何撥回或撇減金額，在作出撥回期間確認為已確認為開支的存貨金額的減少。

(l) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備（見附註1(i)）入賬，惟向關連方所作無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(m) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，成本與贖回價值之間的任何差額（連同任何應付利息及費用）會在借貸期間內以實際利率法於損益表內確認。

(n) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註1(r)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本入賬，除非貼現影響微小，在此情況下，則按成本入賬。

(o) 現金

現金包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且高流動性投資，該等投資可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險，並於購入後三個月內到期。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度獎金、帶薪年假、向定額供款退休計劃供款以及非現金福利成本於僱員提供相關服務的年度內累計。倘延期支付或清償該等款項並產生重大影響，則該等金額以現值列賬。

除已計入存貨成本但尚未確認為支出的供款外，根據中國有關勞動法規及規例向當地相關定額供款退休計劃作出的供款在產生時於損益表確認為支出。

(ii) 以股份為基礎的付款

授予僱員的購股權公平值確認為僱員成本，並與權益內以股份支付之報酬儲備相應增加。公平值經考慮授出購股權的條款及條件後使用二項式模式於授出日期計量。倘僱員於無條件取得購股權前須滿足歸屬條件，購股權的總估計公平值經考慮購股權將歸屬的可能性於歸屬期內分攤。

預期歸屬的購股權數目於歸屬期內審閱。由此引致對過往年度已確認的累計公平值之調整於審閱年度於損益扣除／計入，並相應調整資本儲備，惟原僱員開支符合資產確認的要求除外。於歸屬日期，確認為開支的金額予以調整以反映已歸屬購股權的實際數目（並相應調整資本儲備），惟沒收僅因未達成與 貴公司股份市價有關的歸屬條件則作別論。權益金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（屆時有關金額轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（屆時有關金額直接撥入保留溢利）為止。

(q) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動，在全面收益表確認，惟倘該等開支與於其他全面收益表或直接於權益確認的項目有關時，則有關稅項開支分別於其他全面收益表或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算，以及就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即財務申報的資產及負債賬面值與該等資產及負債稅基的差額。遞延稅項資產亦來自未運用稅務虧損及未運用稅務抵免。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債與日後可能有應課稅溢利可以抵銷的所有遞延稅項資產均確認入賬。日後可相應確認可扣稅暫時差額的遞延稅項資產的應課稅溢利包括來自現有應課稅暫時差額逆轉者，惟有關差額均須與相同的徵稅機關及相同的應課稅公司有關，且預期會在可扣稅暫時差額應會逆轉的同一期間逆轉或來自遞延稅項資產的稅

務虧損可撥回或結轉的期間逆轉。釐定是否有應課稅暫時差額以確認來自未運用稅務虧損及未運用稅務抵免的遞延稅項資產時採用相同的準則，即與相同徵稅機關及相同的應課稅公司有關且預期在可運用稅務虧損或稅務抵免的期間逆轉的差額方可計算。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況為來自不可扣稅商譽的暫時差額、既不影響會計溢利亦不影響稅務溢利的資產或負債之初步確認（並非與業務合併有關者）及對附屬公司投資的暫時差額（如為稅務申報差額，以貴集團可控制逆轉時間且可見將來不會逆轉者為限；如為可扣稅差額，則除非日後可能逆轉者）。

所確認的遞延稅項金額基於資產及負債賬面值的預期套現或結算方式，以有關申報期結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不計算貼現。

各申報期結算日會檢討遞延稅項資產的賬面值，如再無可能有足夠應課稅溢利可運用相關的稅務利益，則賬面值相應扣減。倘可能有充足應課稅溢利，則所扣減金額相應逆轉。

分派股息產生的額外所得稅於相關股息的負債確認時一併確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與相關的變動各自呈列而並不互相抵銷。如公司或集團有法定且可以執行的權利以即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下的額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債亦互相抵銷：

- 對於即期稅項資產及負債，公司或集團有意基於淨額結算或同時變現該資產及結算該負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，如有關相同徵稅機關對以下公司徵收的所得稅：
  - 相同的課稅公司；或
  - 不同的課稅公司而未來每一期間預期有大額遞延稅項負債或資產結算或收回、基於淨額變現即期稅項資產及結算即期稅項負債或同時變現及結算。

(r) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)支付指定款項向擔保受益人(「持有人」)賠償因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而導致持有人蒙受損失之合約。

倘 貴集團發出財務擔保，該擔保之公平值(即交易價格，惟公平值可另行可靠估計除外)初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據適用於該類別資產之 貴集團政策確認。倘並無已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益表確認開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額作為已發出財務擔保之收入於擔保期內在損益表攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求 貴集團履行有關擔保，及(ii)對 貴集團提出之申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款項所列金額(即初步確認之金額)減累計攤銷，則根據附註1(r)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當 貴集團須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任或須經濟利益流出並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提準備。

倘不大可能要求經濟利益流出，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在的可能責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### (s) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益可能流入 貴集團且收益及成本(如適用)能可靠計量，則收益於損益表確認如下：

#### (i) 銷售物業

銷售物業所得收益於所有權之重大風險及回報已轉至買方時確認。 貴集團認為相關物業竣工並交付買方以及自買方接獲所有付款或合理確認可收取應收款項時，所有權之重大風險及回報已轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何交易折扣。收益確認當日前就出售物業所收之按金及分期付款作為預收款項計入綜合財務狀況表。

#### (ii) 銷售貨品

貨品送至客戶場地且客戶接納貨品及其所有權相關風險及回報時確認收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何交易折扣。

#### (iii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租期所涵蓋之期間內，按分期等額於損益表中確認，惟其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則除外。獲授租賃優惠均於損益表中確認為累計應收租賃款項淨額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

#### (iv) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

### (t) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期現行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按呈報期末現行匯率換算。匯兌盈虧於損益表確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期現行匯率換算。中國大陸境外業務的經營業績按交易日匯率的近似匯率換算為人民幣。資產負債表項目按呈報期末現行匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益表確認，並於外匯儲備的權益內單獨累計。

(u) 借貸成本

購置、興建或生產某項資產（該資產須經過較長時間籌備以作擬定用途或出售）直接應佔借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支與產生借貸成本以及正籌備資產作擬定用途或出售的必要工作時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售的絕大部分必要工作中斷或完成時，暫停或終止將借貸成本撥充成本。

(v) 關連方

就財務資料而言，關連方指與 貴集團有關連之人士或實體。

(i) 如屬以下情況，則該人士或其近親與 貴集團有關連：

- (a) 該人士控制或共同控制 貴集團；
- (b) 該人士對 貴集團有重大影響力；或
- (c) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司之主要管理層成員。

(ii) 如屬以下情況，則該實體與 貴集團有關連：

- (a) 該實體及 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (b) 該實體為 貴集團的聯營公司或合營企業，或 貴集團為該實體或該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業；
- (c) 該實體與 貴集團為相同第三方之合營公司；

- (d) 該實體為第三方實體的合營公司而 貴集團為該第三方實體的聯營公司，反之亦然；
- (e) 該實體為向 貴集團或與 貴集團有關連之實體的僱員提供福利的離職後福利計劃；
- (f) 該實體受第(i)項所指人士控制或共同控制；或
- (g) 第(i)(a)項所指人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員。

個人的近親指與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

#### (w) 分部報告

經營分部及財務資料內申報的各分部項目的金額自定期向 貴集團最高行政管理層提供作為分配資源及評核 貴集團不同業務及地區表現的財務資料中確認。

個別的重要營運分部並不合併作財務申報，除非有關的分部有相若的經濟特質、產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別或分類、銷售產品或提供服務的方法以及監管制度的性質者除外。個別並不重要的營運分部如上述準則大多相同則可以合併申報。

## 2 分部報告

管理層參考 貴集團首席營運決策人(即 貴集團控股股東)評估表現及分配資源時所審閱的報告釐定經營分部。該等經營分部提供不同產品及服務，且由於彼等所需技術及市場推廣策略不同，故進行單獨管理。 貴集團首席營運決策人至少須各季度檢討各營運分部的內部管理報告。以下概述 貴集團各呈報分部的經營：

- 房地產發展；及
- 門窗銷售。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

貴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

為評估分部表現及各分部間資源分配，貴集團高級行政管理人員按以下基準監察各應呈報分部應佔業績、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，分配至應呈報分部。

於有關期間，貴集團分別透過大連開世及萊恩天津管理房地產發展及門窗銷售分部。

呈報分部溢利為「除稅後溢利」。

	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零零八年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶的收益	85,353	10,302	95,655
分部間收益	—	—	—
總計	<u>85,353</u>	<u>10,302</u>	<u>95,655</u>
可呈報分部溢利／(虧損)淨額	<u>17,696</u>	<u>(543)</u>	<u>17,153</u>
可呈報分部資產	<u>360,904</u>	<u>23,096</u>	<u>384,000</u>
可呈報分部負債	<u>284,059</u>	<u>20,430</u>	<u>304,489</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>			
來自外部客戶的收益	171,690	18,656	190,346
分部間收益	—	9,677	9,677
總計	<u>171,690</u>	<u>28,333</u>	<u>200,023</u>
可呈報分部溢利淨額	<u>49,528</u>	<u>2,354</u>	<u>51,882</u>
可呈報分部資產	<u>453,660</u>	<u>24,815</u>	<u>478,475</u>
可呈報分部負債	<u>327,288</u>	<u>18,017</u>	<u>345,305</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>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一零年六月三十日止六個月</b>			
(未經審核)			
來自外部客戶的收益	141,047	11,605	152,652
分部間收益	—	—	—
總計	<u>141,047</u>	<u>11,605</u>	<u>152,652</u>
可呈報分部溢利淨額	<u>30,909</u>	<u>1,063</u>	<u>31,972</u>
	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>			
來自外部客戶的收益	36,186	14,960	51,146
分部間收益	—	—	—
總計	<u>36,186</u>	<u>14,960</u>	<u>51,146</u>
可呈報分部(虧損)/溢利淨額	<u>(3,316)</u>	<u>1,508</u>	<u>(1,808)</u>
可呈報分部資產	<u>710,147</u>	<u>71,800</u>	<u>781,947</u>
可呈報分部負債	<u>604,085</u>	<u>61,051</u>	<u>665,136</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 對銷可呈報分部的收益、溢利或虧損、資產及負債

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>收益</b>					
可呈報分部收益	95,655	200,023	276,867	152,652	51,146
減：抵銷分部間收益	—	(9,677)	—	—	—
綜合營業額	<u>95,655</u>	<u>190,346</u>	<u>276,867</u>	<u>152,652</u>	<u>51,146</u>
<b>溢利</b>					
可呈報分部溢利／(虧損)淨額	17,153	51,882	48,878	31,972	(1,808)
減：抵銷分部間交易	—	(935)	719	409	89
綜合溢利／(虧損)	<u>17,153</u>	<u>50,947</u>	<u>49,597</u>	<u>32,381</u>	<u>(1,719)</u>
					於
					於十二月三十一日
					二零一一年
					六月三十日
					人民幣千元
<b>資產</b>					
可呈報分部資產	384,000	478,475	496,264	781,947	
減：抵銷分部間交易	(3,841)	(3,980)	(1,898)	(101,083)	
綜合資產	<u>380,159</u>	<u>474,495</u>	<u>494,366</u>	<u>680,864</u>	
<b>負債</b>					
可呈報分部負債	304,489	345,305	377,717	665,136	
減：抵銷分部間交易	(3,841)	(3,045)	(1,683)	(45,716)	
綜合負債	<u>300,648</u>	<u>342,260</u>	<u>376,034</u>	<u>619,420</u>	

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 3 營業額

貴集團的主要業務為房地產發展及門窗銷售。營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
					(未經審核)
出售物業	85,353	171,623	251,438	140,665	35,597
出售門窗	10,302	18,656	24,621	11,605	14,960
租金收入	—	67	808	382	589
總計	<u>95,655</u>	<u>190,346</u>	<u>276,867</u>	<u>152,652</u>	<u>51,146</u>

### 4 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
					(未經審核)
(a) 融資成本淨額					
銀行貸款利息	13,033	7,972	6,193	1,631	5,406
減：撥充資本的利息(附註)	(12,869)	(7,734)	(2,131)	(1,456)	(5,238)
	<u>164</u>	<u>238</u>	<u>4,062</u>	<u>175</u>	<u>168</u>
銀行及其他費用	8	41	58	29	36
匯兌(收益)／虧損淨額	—	(23)	(21)	—	2
利息收入	(592)	(102)	(125)	(55)	(132)
	<u>(420)</u>	<u>154</u>	<u>3,974</u>	<u>149</u>	<u>74</u>

附註：截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零一零年(未經審核)及二零一一年六月三十日止六個月的借貸成本分別按介乎6.24%至7.92%、5.94%至7.02%、5.88%至7.02%、5.94%至7.02%及5.9%至6.4%之年利率資本化至開發中物業。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
(b) 僱員成本：					
向定額退休計劃供款 (附註20)	467	429	536	163	243
薪金、工資及其他福利	3,552	3,521	4,520	1,938	3,295
按權益結算以股份支付 之開支(附註30)	—	—	—	—	71
	<u>4,019</u>	<u>3,950</u>	<u>5,056</u>	<u>2,101</u>	<u>3,609</u>

僱員成本包括董事及高級管理人員酬金(附註6及7)。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
(c) 其他項目：					
折舊	587	807	1,322	473	882
核數師薪酬	3	2	532	—	2,130
出售物業、廠房及 設備虧損／(收益)	—	5	—	—	(112)
捐贈	250	675	215	—	220
存貨成本 <sup>#</sup>	<u>62,957</u>	<u>119,979</u>	<u>159,769</u>	<u>89,423</u>	<u>28,622</u>

<sup>#</sup> 截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止年度與截至二零一零年(未經審核)及二零一一年六月三十日止六個月，分別計入門窗存貨成本人民幣1,748,000元、人民幣2,669,000元、人民幣4,553,000元、人民幣2,157,000元及人民幣1,236,000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。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 5 綜合全面收益表內的所得稅

(a) 綜合全面收益表內的所得稅指：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 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」)	2,709	14,347	24,871	13,501	1,735
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	5,525	13,125	20,549	12,457	6,374
	<u>8,234</u>	<u>27,472</u>	<u>45,420</u>	<u>25,958</u>	<u>8,109</u>
<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	3,187	2,803	(3,335)	(2,571)	(862)
與土地增值稅有關的暫時 差額的產生及撥回	2,151	10,502	1,479	27	426
	<u>13,572</u>	<u>40,777</u>	<u>43,564</u>	<u>23,414</u>	<u>7,673</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前溢利	30,725	91,724	93,161	55,795	5,954
就除稅前溢利按相關					
法定稅率計算的名義稅項	7,681	22,931	23,290	13,949	1,817
不可扣稅開支的稅務影響	134	126	253	102	756
土地增值稅	7,676	23,627	22,028	12,484	6,800
對土地增值稅的稅務影響	(1,919)	(5,907)	(5,507)	(3,121)	(1,700)
視作已宣派股息之預提所得稅	—	—	3,500	—	—
實際稅項開支	13,572	40,777	43,564	23,414	7,673

(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，貴集團於該等司法權區無須繳納任何所得稅。

由於貴集團於有關期間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。

(iii) 貴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。根據相關法規，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房地產發展開支)計算。計算中國所得稅時，已付土地增值稅乃可扣稅開支。

(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產生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少)。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，持有中國企業25%或以上股權的合資格香港稅務居民為「實益擁有人」且可以享有5%的扣減預扣稅率。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 6 董事薪酬

貴公司董事薪酬的詳情如下：

#### 截至二零零八年十二月三十一日止年度

	基本薪金、 津貼及 袍金			退休福利 計劃供款	按權益結算 以股份 支付之開支		總計
	其他福利	酌情花紅	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
執行董事							
開成連先生	—	26	3	—	—	—	29
開曉江先生*	—	—	—	—	—	—	—
姜淑霞女士	—	22	1	—	—	—	23
韓麗萍女士*	—	—	—	—	—	—	—
總計	—	48	4	—	—	—	52

#### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

	基本薪金、 津貼及 袍金			退休福利 計劃供款	按權益結算 以股份 支付之開支		總計
	其他福利	酌情花紅	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
執行董事							
開成連先生	—	26	3	—	—	—	29
開曉江先生	—	61	1	—	—	—	62
姜淑霞女士	—	24	3	—	—	—	27
韓麗萍女士*	—	—	—	—	—	—	—
總計	—	111	7	—	—	—	118

\* 開曉江先生於二零零八年加入 貴集團。韓麗萍女士於二零一零年六月加入 貴集團。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

	基本薪金、		退休福利 計劃供款	酌情花紅	按權益結算 以股份		總計
	袍金	津貼及 其他福利			支付之開支	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>							
開成連先生	—	26	3	—	—	—	29
開曉江先生	—	98	3	—	—	—	101
姜淑霞女士	—	24	3	—	—	—	27
韓麗萍女士	—	67	3	—	—	—	70
	<u>—</u>	<u>190</u>	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>209</u>
總計	<u>—</u>	<u>215</u>	<u>12</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>227</u>

### 截至二零一零年六月三十日止六個月

(未經審核)

	基本薪金、		退休福利 計劃供款	酌情花紅	按權益結算 以股份		總計
	袍金	津貼及 其他福利			支付之開支	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>							
開成連先生	—	13	2	—	—	—	15
開曉江先生	—	49	2	—	—	—	51
姜淑霞女士	—	12	2	—	—	—	14
韓麗萍女士*	—	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>74</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78</u>
總計	<u>—</u>	<u>74</u>	<u>6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80</u>

\* 韓麗萍女士於二零一零年六月加入 貴集團。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零一一年六月三十日止六個月

	基本薪金、		退休福利 計劃供款	酌情花紅	按權益結算 以股份		總計
	袍金	其他福利			支付之開支		
	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	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>							
開成連先生	—	125	7	—	25		157
開曉江先生	—	94	6	—	8		108
姜淑霞女士	—	94	6	—	8		108
韓麗萍女士	—	88	3	—	8		99
	<u>—</u>	<u>401</u>	<u>22</u>	<u>—</u>	<u>49</u>		<u>472</u>
總計	<u>—</u>	<u>401</u>	<u>22</u>	<u>—</u>	<u>49</u>		<u>472</u>

按權益結算以股份支付之開支指根據 貴公司[●]購股權計劃授予董事購股權的估計價值。該等購股權的價值根據附註1(p)(ii)所載 貴集團有關股份支付交易的會計政策計算。該等實物利益(包括授出購股權的主要條款及數目)的詳情披露於附註30。

有關期間， 貴集團概無向董事支付或應付任何酬金以吸引彼等加入 貴集團或作為加入 貴集團之報酬或離職補償。有關期間董事概無訂立安排以放棄或同意放棄任何酬金。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 7 最高薪人士

於二零零八年、二零零九年及二零一零年與截至二零一零年(未經審核)及二零一一年六月三十日止六個月，五位最高薪人士中的零名、一名、一名、一名及四名為董事，其酬金詳情披露於上文附註6，其餘五名、四名、四名、四名及一名人士的薪酬總和載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
薪金及其他薪酬	364	325	422	74	401
按權益結算以股份支付之開支	—	—	—	—	22
退休福利計劃供款	10	10	17	6	22
	<u>374</u>	<u>335</u>	<u>439</u>	<u>80</u>	<u>445</u>

上述最高薪人士之薪酬介於下述範疇：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	人數	人數	人數	人數	人數
零港元至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>1</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 8 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

有關期間每股基本盈利的計算乃基於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度以及截至二零一零年(未經審核)及二零一一年六月三十日止六個月 貴公司股東應佔溢利，並假設於本文件日期 貴公司已發行450,000,000股股份(猶如有關股份於整個有關期間已經發行)。

#### (b) 攤薄每股盈利

根據[●]購股權計劃(請參閱附註30)授出的購股權須待 貴公司股份成功在[●]及達成[●]後的行權條件方可行使。於[●]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。

### 9 物業、廠房及設備與在建工程

	樓宇	廠房及機器	汽車	傢俱、 裝置及設備	在建工程	總計
	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	人民幣千元
成本：						
於二零零八年一月一日	—	349	1,086	1,272	—	2,707
添置	—	166	549	173	—	888
轉出開發中物業	—	—	—	—	2,727	2,727
	<u>          </u>					
於二零零八年 十二月三十一日	—	515	1,635	1,445	2,727	6,322
	<u>          </u>					
於二零零九年一月一日	—	515	1,635	1,445	2,727	6,322
添置	—	54	43	400	—	497
轉出開發中物業	—	—	—	—	524	524
轉至樓宇	3,251	—	—	—	(3,251)	—
出售	—	(12)	(46)	—	—	(58)
	<u>          </u>					
於二零零九年 十二月三十一日	3,251	557	1,632	1,845	—	7,285
	<u>          </u>					

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	傢俱、					總計
	樓宇	廠房及機器	汽車	裝置及設備	在建工程	
	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	人民幣千元
於二零一零年一月一日	3,251	557	1,632	1,845	—	7,285
添置	—	167	3,696	—	—	3,863
於二零一零年 十二月三十一日	3,251	724	5,328	1,845	—	11,148
於二零一一年一月一日	3,251	724	5,328	1,845	—	11,148
添置	—	113	3,075	290	—	3,478
出售	—	—	(390)	—	—	(390)
於二零一一年六月三十日	3,251	837	8,013	2,135	—	14,236
<b>累計折舊：</b>						
於二零零八年一月一日	—	88	214	304	—	606
年內支出	—	99	326	162	—	587
於二零零八年 十二月三十一日	—	187	540	466	—	1,193
於二零零九年一月一日	—	187	540	466	—	1,193
年內支出	118	125	338	226	—	807
出售時撤回	—	(8)	(32)	—	—	(40)
於二零零九年 十二月三十一日	118	304	846	692	—	1,960
於二零一零年一月一日	118	304	846	692	—	1,960
年內支出	158	202	746	216	—	1,322
於二零一零年 十二月三十一日	276	506	1,592	908	—	3,282
於二零一一年一月一日	276	506	1,592	908	—	3,282
期內支出	79	38	694	71	—	882
出售時撤回	—	—	(364)	—	—	(364)
於二零一一年六月三十日	355	544	1,922	979	—	3,800

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	傢俱、					總計
	樓宇	廠房及機器	汽車	裝置及設備	在建工程	
	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	人民幣千元
賬面淨值：						
於二零零八年						
十二月三十一日	—	328	1,095	979	2,727	5,129
於二零零九年						
十二月三十一日	3,133	253	786	1,153	—	5,325
於二零一零年						
十二月三十一日	2,975	218	3,736	937	—	7,866
於二零一一年六月三十日	2,896	293	6,091	1,156	—	10,436

貴集團所擁有的全部物業、廠房及設備均位於中國。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，已完全減值但仍在使用的物業、廠房及設備分別為人民幣3,000元、人民幣98,000元、人民幣1,031,000元及人民幣960,000元。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，賬面淨值分別為人民幣2,727,000元、人民幣3,133,000元、人民幣零元及人民幣零元的樓宇已抵押作銀行貸款擔保（附註17）。

二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貴集團正申請賬面淨值分別為人民幣3,133,000元及人民幣2,975,000元之樓宇的所有權證。

### 10 投資物業

	開發中		總計
	投資物業	投資物業	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年一月一日	—	77,500	77,500
年內添置	—	6,364	6,364
公平值調整	—	7,696	7,696
於二零零八年十二月三十一日	—	91,560	91,560
代表：			
成本	—	22,438	22,438
估值調整	—	69,122	69,122

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	—	91,560	91,560
年內添置	—	26,538	26,538
轉至投資物業	118,098	(118,098)	—
公平值調整	34,482	—	34,482
	<u>152,580</u>	<u>—</u>	<u>152,580</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>152,580</u>	<u>—</u>	<u>152,580</u>
代表：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	103,605	—	103,605
	<u>152,580</u>	<u>—</u>	<u>152,580</u>
於二零一零年一月一日	152,580	—	152,580
年內添置	—	—	—
公平值調整	4,930	—	4,930
	<u>157,510</u>	<u>—</u>	<u>157,510</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>157,510</u>	<u>—</u>	<u>157,510</u>
代表：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	108,535	—	108,535
	<u>157,510</u>	<u>—</u>	<u>157,510</u>
於二零一一年一月一日	157,510	—	157,510
公平值調整	1,420	—	1,420
	<u>158,930</u>	<u>—</u>	<u>158,930</u>
於二零一一年六月三十日	<u>158,930</u>	<u>—</u>	<u>158,930</u>
代表：			
成本	48,975	—	48,975
估值調整	109,955	—	109,955
	<u>158,930</u>	<u>—</u>	<u>158,930</u>
賬面值			
於二零零八年十二月三十一日	—	91,560	91,560
	<u>152,580</u>	<u>—</u>	<u>152,580</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>152,580</u>	<u>—</u>	<u>152,580</u>
	<u>157,510</u>	<u>—</u>	<u>157,510</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>157,510</u>	<u>—</u>	<u>157,510</u>
	<u>158,930</u>	<u>—</u>	<u>158,930</u>
於二零一一年六月三十日	<u>158,930</u>	<u>—</u>	<u>158,930</u>

貴集團所持全部投資物業均位於中國。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，貴集團投資物業是由一間獨立測量師行威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）進行重估。重估乃由威格斯根據該物業權益的市值（市值指「物業經適當市場推廣後自願買家和自願賣家於估值日在知情、審慎而不受強迫下公平交易物業的估計金額」）進行。在評估中國的物業權益時，威格斯採用投資法（收益法）（即計及物業權益的現有租金收入及租約的復歸潛力），亦採用直接比較法（即參考附近相若物業的近期交易），並已就可比較物業與所涉物業的交易日期、樓齡及建築面積差異作出調整。貴集團所獲若干銀行借貸由二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日總賬面淨值分別為人民幣91,560,000元、人民幣152,580,000元、人民幣零元及人民幣零元的若干投資物業及在建投資物業，連同貴集團若干在建物業及持作待售竣工物業共同抵押（附註17）。

截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，貴集團正申請賬面淨值分別為人民幣91,560,000元、人民幣152,580,000元、人民幣157,510,000元及人民幣158,930,000元之投資物業的所有權證。其後，貴集團於二零一一年三月及二零一一年九月獲得該等投資物業的全部所有權證。

### 11 開發中物業

#### (a) 綜合財務狀況表內的開發中物業包括：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
預期於一年內收回				
持作出售開發中物業	88,016	—	118,917	220,064
預期於一年後收回				
持作未來開發擬供出售物業	—	—	—	166,793
持作出售開發中物業	68,658	74,746	—	—
	<u>156,674</u>	<u>74,746</u>	<u>118,917</u>	<u>386,857</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 為開發銷售物業而持有的租賃土地之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
在中國，租期50年或以上	<u>59,869</u>	<u>43,656</u>	<u>43,656</u>	<u>43,656</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，賬面總值分別為人民幣131,672,000元、人民幣43,656,000元、人民幣118,917,000元及人民幣199,649,000元的開發中物業(包括若干地塊及物業)，用作 貴集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註17)。

此外，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，賬面總值分別為人民幣25,002,000元、人民幣31,090,000元、人民幣零元及人民幣20,415,000元的若干開發中物業乃位於上述已抵押地塊。根據 貴集團中國法律顧問意見，董事認為該等開發中物業並不視為銀行貸款之部分抵押資產。

### 12 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業均位於中國，租期為70年。

所有持作出售竣工物業均按成本列賬。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，賬面總值分別為人民幣99,524,000元、人民幣184,536,000元、人民幣7,845,000元及人民幣6,810,000元的持作出售竣工物業，用作 貴集團獲授若干銀行貸款之抵押(附註17)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 13 存貨

綜合財務狀況表內存貨包括：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
用作轉售的門窗				
原材料	1,017	1,090	1,139	1,509
在製品	—	—	177	—
製成品	14,833	7,224	9,997	6,035
	<u>15,850</u>	<u>8,314</u>	<u>11,313</u>	<u>7,544</u>

### 14 貿易及其他應收款項

(a) 綜合財務狀況表內的貿易及其他應收款項指：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
貿易應收款項				
— 第三方	3,604	6,802	8,060	5,452
— 關連方	398	1,068	208	1,645
	<u>4,002</u>	<u>7,870</u>	<u>8,268</u>	<u>7,097</u>
按金及預付款項	930	762	36,493	9,232
其他應收款項	812	769	2,534	4,145
應收董事款項	—	578	84	194
應收其他關連方款項	197	4,814	82,065	14,382
	<u>5,941</u>	<u>14,793</u>	<u>129,444</u>	<u>35,050</u>

貿易應收款項主要來自門窗銷售與物業銷售所得款項。所得款項根據對應購銷協議條款分期支付。

所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回或變現。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

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

於有關期間，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度與二零一一年六月三十日應收董事的最高金額分別為人民幣零元、人民幣578,000元、人民幣609,000元及人民幣194,000元。

應收關連方及董事款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該等款項其後於二零一一年十二月七日清償。

二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，管理層認為有關向關連方銷售的貿易應收款項以一般商業條款為依據。

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

貴集團於各呈報期末考慮是否需為貿易及其他應付款項設立呆賬減值撥備以及是否需追加撥備。有關貿易及其他應收款項的減值虧損使用撥備賬記錄，除非貴集團相信可收回數額極小，則直接於貿易及其他應收款項中撇銷減值虧損（見附註1(i)(i)）。

### (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），其於呈報期末之賬齡分析如下。

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
未逾期	3,982	7,513	5,623	2,576
逾期一個月以上三個月以下	20	337	1,237	1,454
逾期三個月以上六個月以下	—	—	1,388	2,327
逾期六個月以上一年以下	—	—	—	720
逾期一年以上	—	20	20	20
	<u>20</u>	<u>357</u>	<u>2,645</u>	<u>4,521</u>
	<u>4,002</u>	<u>7,870</u>	<u>8,268</u>	<u>7,097</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，並無就貿易及其他應收款項計提呆賬減值撥備。

### 15 受限制現金

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，受限制現金中分別有人民幣2,970,000元及人民幣23,342,000元的銀行存款，該等存款僅限作支付 貴集團所承接的若干指定物業項目營運開支。其他受限制現金根據 貴集團參與訂立的供應商合約抵押予銀行。

### 16 銀行及手頭現金

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
銀行及手頭現金	3,454	14,867	23,023	33,167

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，存於中國的銀行且以人民幣計值的銀行結餘分別為人民幣3,376,000元、人民幣14,801,000元、人民幣22,960,000元及人民幣32,578,000元。將資金匯出中國須遵守中國政府實施的外匯限制。

### 17 銀行貸款

即期及非即期計息銀行貸款的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
即期				
— 有抵押	142,000	75,000	4,440	2,000
非即期				
— 有抵押	—	—	88,000	200,000

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團即期及非即期銀行貸款均以人民幣計值，其償還情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一年內或於要求時	142,000	75,000	4,440	2,000
一年後但於五年內	—	—	88,000	200,000
	<u>142,000</u>	<u>75,000</u>	<u>92,440</u>	<u>202,000</u>

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度與截至二零一一年六月三十日止六個月，銀行貸款的年利率分別介乎6.24%至9.71%、5.94%至9.71%、5.88%至7.02%及5.9%至6.4%，並以下列資產作擔保：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
物業、廠房及設備	9	2,727	3,133	—	—
投資物業	10	91,560	152,580	—	—
開發中物業	11	131,672	43,656	118,917	199,649
持作出售竣工物業	12	99,524	184,536	7,845	6,810
		<u>325,483</u>	<u>383,905</u>	<u>126,762</u>	<u>206,459</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日，分別為人民幣2,000,000元、人民幣5,000,000元、人民幣4,440,000元及人民幣2,000,000元的銀行貸款以關連方天津大眾集團有限公司\*（「天津大眾」）及天津市大天建築工程有限公司\*的資產作擔保（附註26(d)）。銀行貸款亦由開成連先生的近親Hu Shiliang先生擔保。該等擔保其後已於二零一一年七月二十五日解除。

二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，貴集團的銀行貸款分別為人民幣88,000,000元及人民幣200,000,000元。為取得該等貸款，須滿足有關貴集團若干比率的契諾（通常出現於與金融機構的借貸安排中）。倘貴集團違反契諾，則須於要求時償還已提取的信貸。貴集團定期監察對該等契諾的遵守情況。

有關貴集團流動資金風險管理的其他詳情載於附註24(b)。

\* 在英文版本中，該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 18 預收款項

預收款項指 貴集團因預售物業而向買方收取的銷售應收款項的分期款項。預收款項於開發中物業及持作出售物業的一個正常營運週期內確認為 貴集團收益。

### 19 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	26,040	74,429	51,131	81,148
其他應付款項及應計費用	13,194	9,882	21,694	41,375
應付董事款項	2,183	975	4,642	11,440
應付其他關連方款項	46,418	49,533	89,266	53,073
	<u>87,835</u>	<u>134,819</u>	<u>166,733</u>	<u>187,036</u>

應付董事及關連方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該等款項其後已於二零一一年十二月七日清償。

貿易應付款項包括以下貿易應付賬款，其於呈報期末之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一個月內到期				
或於要求時償還	3,197	6,514	15,849	27,081
一個月後但於三個月內到期	18	13,850	3,264	16,593
三個月後但於六個月內到期	62	5,988	4,552	12,093
六個月後到期	22,763	48,077	27,466	25,381
	<u>26,040</u>	<u>74,429</u>	<u>51,131</u>	<u>81,148</u>

貴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。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，預期將於一年後結清的工程應付保留金分別為人民幣8,273,000元、人民幣9,827,000元、人民幣13,531,000元及人民幣4,557,000元。 貴集團流動資金風險管理的詳情載於附註24(b)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 20 僱員退休福利

#### 界定供款退休計劃

根據中國相關勞動條例及法規，貴集團的中國附屬公司須參加由中國市級政府機關組織的界定供款退休福利計劃（「計劃」），而貴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，貴集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

### 21 綜合財務狀況表內的所得稅

#### (a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
企業所得稅撥備	568	14,552	28,722	26,022
土地增值稅撥備	4,393	15,960	33,710	38,269
	<u>4,961</u>	<u>30,512</u>	<u>62,432</u>	<u>64,291</u>

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 遞延稅項資產與負債

已確認遞延稅項資產／(負債)指：

	集團內				總計 人民幣千元
	土地 增值稅撥備 人民幣千元	公司間的 未變現溢利 人民幣千元	投資物業的 公平值變動 人民幣千元	未動用 稅項虧損 人民幣千元	
於二零零八年一月一日	—	—	(26,545)	2,910	(23,635)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	1,098	—	(3,538)	(2,898)	(5,338)
於二零零八年十二月三十一日	1,098	—	(30,083)	12	(28,973)
於二零零九年一月一日	1,098	—	(30,083)	12	(28,973)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	2,892	312	(16,497)	(12)	(13,305)
於二零零九年十二月三十一日	3,990	312	(46,580)	—	(42,278)
於二零一零年一月一日	3,990	312	(46,580)	—	(42,278)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	4,437	(239)	(2,342)	—	1,856
於二零一零年十二月三十一日	8,427	73	(48,922)	—	(40,422)
於二零一一年一月一日	8,427	73	(48,922)	—	(40,422)
計入／(扣除自)綜合全面收益表	1,141	(30)	(675)	—	436
於二零一一年六月三十日	9,568	43	(49,597)	—	(39,986)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

	於十二月三十一日			於
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
指：				
於綜合財務狀況表確認的				
遞延稅項負債淨額	28,973	42,278	40,422	39,986

### (c) 未確認遞延稅項負債

由於 貴集團可控制有關中國附屬公司的股息政策，且確定不會於可見將來分派該等溢利，故截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，並未就該等附屬公司的未分派溢利之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日， 貴集團中國附屬公司之未分派溢利總額分別約為人民幣3,260,000元、人民幣32,961,000元、人民幣5,493,000元及人民幣6,977,000元，而 貴集團並未就該等溢利計提股息預扣稅撥備。

## 22 已繳資本／股本

- (i) 在本報告中，二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的資本指 貴集團應佔旗下公司已繳資本的面值。

二零一一年四月八日重組完成後，二零一一年六月三十日的資本指 貴公司已發行股本，包括一股每股面值0.01港元的股份。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，控股股東增持萊恩天津的已繳資本260,000美元(人民幣1,777,000元)，導致 貴集團佔萊恩天津的實際權益由58.30%增至72.97%。在本報告中，該增加視為控股股東注資。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，控股股東於二零一零年九月二日成立土石方工程公司，已繳資本為人民幣3,000,000元。就本報告而言，視為控股股東注資。

- (ii) 截至二零一一年六月三十日止六個月，按照重組，中國開世收購萊恩天津全部股權，應分別向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。就本報告而言，已付／應付天津大眾的代價視為向控股股東的分派。

(iii) 截至二零一一年六月三十日止六個月，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。在本報告中，已付／應付代價視作向控股股東的分派。

截至二零一一年六月三十日止六個月，按照重組，大連開世因收購土石方工程公司全部股權而支付現金代價人民幣3,000,000元。在本報告中，已付／應付代價視作向控股股東的分派。

## 23 儲備

### (a) 法定儲備

已根據中國相關規例及法規以及 貴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繳足股本，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）。

### (b) 以股份支付之報酬儲備

以股份支付的報酬儲備乃根據附註1(p)所述以股份為基準付款之會計政策授予 貴集團僱員之購股權公平值。

### (c) 可分派儲備

貴公司於二零一一年一月四日註冊成立，而截至二零一一年六月三十日尚未開始營運。因此，於二零一一年六月三十日並無儲備可供分派予股東。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日， 貴集團現時旗下公司的可分派儲備總額分別為人民幣3,260,000元、人民幣32,961,000元、人民幣5,493,000元及人民幣6,977,000元。

\* 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。

(d) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標為保障貴集團持續經營的能力，以向貴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。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持可能與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，貴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，貴集團以附屬公司的總負債除以總資產界定資產負債比率，流動比率則以附屬公司總流動資產除以總流動負債。

24 金融風險管理及公平值

貴集團於日常業務過程中面對信貸、流動資金、利率及外幣風險。貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指貴集團在金融工具的客戶或對手方未能履行合約責任的情況下招致金融虧損的風險，且主要來自貴集團的貿易及其他應收款項。貴集團設有明確的信貸政策並持續監察所面對的該等信貸風險。

鑑於客戶眾多，故貴集團並無集中信貸風險。貴集團於有關期間並無重大壞賬虧損。

最高信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產之賬面值(經扣除任何減值撥備)。貴集團並無提供任何可能導致貴集團面對信貸風險的財務擔保。

有關貴集團貿易及其他應收款項所產生的信貸風險之進一步量化披露載於附註14。

(b) 流動資金風險

貴集團內部營運公司負責自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資以及籌集貸款以滿足預期現金需求，惟超逾有關部門預先釐定之水平的借貸須經各附屬公司董事會批准。

貴集團按其政策定期監察流動資金需求以及借貸契諾的遵守情況，以確保維持充足資金儲備以及獲主要金融機構承諾提供充足資金以滿足短期及長期流動資金需求。

金融負債之到期日分析詳情披露於附註17及19。

(c) 利率風險

貴集團利率風險主要來自銀行貸款。貴集團銀行貸款的利率披露於附註17。

倘利率上升／下跌50個基點而所有其他變量保持不變，則貴集團稅後溢利及保留溢利的減少／增加金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
上升／下跌50個基點	110	192	341	36	761

上述敏感度分析乃假設利率變動於各呈報期末已發生。

(d) 外幣風險

貴集團的主要業務位於中國，且主要以人民幣進行交易。人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易均須透過中國人民銀行或其他獲准買賣外匯的機構進行。外匯交易所採納的匯率乃中國人民銀行所公佈主要依據供求釐定的匯率。

由於有關期間以外幣計值之交易極少且外匯風險對貴集團營運的影響甚微，故貴集團目前並無有關外匯風險的政策。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### (e) 公平值

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日，貴集團金融工具的賬面值與其公平值相差不大。貴集團金融工具的賬面值約等於其公平值，是由於該等工具的到期時間短或乃按浮動利率計息的長期銀行貸款。

### 25 承擔

#### (a) 土地及開發成本之資本承擔

有關已訂約但尚未於財務資料中撥備之房地產發展成本的土地及開發成本資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 六月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備	92,808	167,135	202,335	203,951

#### (b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 六月三十日 人民幣千元
一年內	—	—	—	672
一年後但五年內	—	—	—	160
	—	—	—	832

## 26 重大關連方交易

除財務資料其他部分所披露之關連方資料外，貴集團於有關期間至關連方不再為關連方當日(倘適用)止訂立下列重大關連方交易。

於有關期間，董事認為貴集團現時旗下公司的關連方如下：

名稱	關係
開成連先生	董事兼控股股東
開曉江先生	董事
胡士翠女士	開成連先生的家庭成員
Hu Shiliang先生	開成連先生的家庭成員
天津大眾	由控股股東全資實益擁有
天津市大天建築工程有限公司* (「大天建築」)	由開曉江先生及胡士翠女士共同全資實益擁有， 於二零一一年五月不再為關連方
北海陽光(大連)有限公司* (「北海陽光」)	由控股股東全資實益擁有
泥房子酒業(大連)有限公司* (「泥房子酒業」)	於有關期間由控股股東實益擁有33%，後於 二零一一年六月變為70%
天津市港灣物業管理有限公司 大連分公司* (「港灣物業管理公司」)	由控股股東實益擁有96.67%
大連津順建築工程有限公司*	由控股股東實益擁有68%，於二零一零年六月不 再為關連方。

\* 該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 非經常交易

貴集團與關連方的重大交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	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
門窗銷售					
— 天津大眾	5,413	—	—	—	—
建設服務					
— 大天建築	—	780	844	—	—

二零一零年，貴集團向開曉江先生購入一部汽車、向開成連先生購入兩部汽車及向泥房子酒業收購貨品，金額分別為人民幣350,000元、人民幣270,000元及人民幣754,000元。所購入的汽車及貨品其後用於結算與第三方供應商的部分合約金。

董事認為有關期間的所有關連方交易均按一般商業條款於貴集團日常一般業務中進行。董事確認上述非經常交易不會於[●]後持續。

### (b) 經常性交易

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
		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
門窗銷售						
— 北海陽光		—	—	—	—	8,147
租金開支						
— 天津大眾	(i)	—	—	—	—	360
租金收入						
— 北海陽光	(ii)	—	56	674	319	162
— 泥房子酒業	(iii)	—	11	134	63	160
— 港灣物業	(iv)	—	—	—	—	267

- (i) 二零零七年六月一日，萊恩天津與天津大眾訂立租賃協議（「萊恩天津租約」），萊恩天津以零代價向天津大眾租賃總樓面面積5,452.83平方米的廠房。截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一零年（未經審核）及二零一一年六月三十日止六個月，天津大眾已分別為 貴集團承擔租金付款人民幣48,000元、人民幣48,000元、人民幣48,000元、人民幣16,000元及人民幣24,000元。租約會於二零一二年五月三十一日屆滿。

其後，天津大眾與萊恩天津就萊恩天津租約訂立補充租約協議，雙方協定自二零一一年一月一日起萊恩天津須支付年租人民幣720,000元，其中人民幣360,000元確認為截至二零一一年六月三十日止六個月的租金開支。

- (ii) 二零零九年十二月一日，大連開世與北海陽光訂立租賃協議，有效期自二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日，年租人民幣674,000元。其後，該協議續期三年，有效期自二零一零年十二月一日至二零一三年十一月三十日，年租人民幣343,000元。

- (iii) 二零零九年十二月一日，大連開世與泥房子酒業訂立租賃協議，大連開世出租一間倉庫，租期自二零零九年十二月一日至二零一二年十一月三十日，為期三年，年租人民幣134,000元。

其後，租期為二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日止的年租改為人民幣338,000元。

- (iv) 二零一一年四月八日，大連開世與港灣物業管理公司訂立協議，大連開世出租若干投資物業予港灣物業管理公司，於二零一一年五月一日起為期一年，年租人民幣1,000,000元。其後，有效期改為自二零一一年五月一日至二零一三年十二月三十一日，而二零一一年五月一日至二零一一年十二月三十一日止期間的租金改為人民幣670,000元，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩年度的租金則分別為人民幣1,534,000元及人民幣2,334,000元，其中人民幣267,000元確認為截至二零一一年六月三十日止六個月的租金收入。

#### (c) 與關連方的結餘

與關連方的結餘主要由於有關訂約方之間的撥款安排所致。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日與二零一一年六月三十日之結餘及其主要條款披露於附註14及19。

#### (d) 關連方擔保

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日以及二零一一年六月三十日，價值人民幣2,000,000元、人民幣5,000,000元、人民幣4,440,000元及人民幣2,000,000元的銀行貸款亦由關連方天津大眾及大天建築的資產作擔保。銀行貸款亦由開成連先生的家庭成員Hu Shiliang先生作擔保。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### (e) 主要管理層人員薪酬

貴集團主要管理層人員薪酬(包括付予附註6所披露 貴公司董事的金額)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元
短期僱員福利	149	225	392	207	561
按權益結算以股份支付 之開支	—	—	—	—	62
退休金計劃供款	7	12	17	9	27
總計	<u>156</u>	<u>237</u>	<u>409</u>	<u>216</u>	<u>650</u>

薪酬總額計入「員工成本」(附註4(b))。

### 27 直接及最終控股人士

董事認為於二零一一年六月三十日 貴公司的最終控股人士為開成連先生。於二零一一年四月八日完成集團重組後，易明佳林控股有限公司及開成連先生將分別成為 貴集團的直接及最終控股人士。易明佳林控股有限公司並無編製公開用途的財務報表。

### 28 重大會計估計及判斷

貴集團會基於過往經驗與其他因素(包括預期於具體情況下相信屬合理之未來事件)持續評估判斷及估計。

審閱財務資料時，需考慮的因素包括重要會計政策的選擇、影響該等政策之應用的判斷及其他不明朗因素以及已呈報業績對狀況及假設改變的敏感度。主要會計政策載於附註1。 貴集團認為下列主要會計政策包括編製財務資料時運用的最重要判斷與估計。

(a) 減值

誠如附註1(i)所釋，貴集團持作未來發展土地、開發中物業及待售竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低數額列賬。根據貴集團近期經驗及有關物業之性質，貴集團就售價、開發中物業的竣工成本及出售物業將產生之成本作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能導致須就持作未來發展物業、待售在建物業及持作出售竣工物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期異於最初估計，則該等物業的賬面值及撥備於有關估計變動期間將相應予以調整。

鑑於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於呈報期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度損益賬。

(b) 投資物業估值

投資物業是按照獨立專業測量師行所進行的估值，並考慮到可比較市場交易個案及可能重訂租約的可收租金淨額而以公平值列賬。

於釐定公平值時，測量師已按包含若干估計的方法進行估值，該等估計包括在相同地點及具相同狀況的相若物業現時市場租值、適當貼現率以及預計未來市場租金。於依賴估值報告時，管理層已作出了判斷並認同該估值方法反映市場現況。

(c) 土地增值稅撥備

按附註5(b)所述，貴集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定就土地增值稅估計及作出撥備。實際土地增值稅負債待完成物業開發項目後由稅務機構釐定，而稅務機構可能不同意土地增值稅撥備的計算基準。在釐定撥備水平時須作出重大判斷，乃因撥備計算取決於最終稅項釐定。倘地方稅務局詮釋的土地增值稅計算基準存在不確定性，則實際結果可能高於或低於呈報期末所估計者。實際結果／估計的任何增減會影響釐定稅項期間的所得稅撥備。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

29 已頒佈但於有關期間仍未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本報告刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干修訂、新準則及詮釋，而該等修訂、新準則及詮釋於截至二零一一年六月三十日止六個月期間仍未生效，且編製財務報表時並無採用。該等修訂、新準則及詮釋包括以下可能與 貴集團有關者。

於以下日期或之後  
開始的會計期間生效

修訂國際財務報告準則第7號 (金融工具：披露－轉移金融資產)	二零一一年七月一日
修訂國際會計準則第12號(所得稅)	二零一二年一月一日
修訂國際會計準則第1號(財務報表的呈列)	二零一二年七月一日
國際財務報告準則第9號(金融工具)	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第10號(綜合財務報表)	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第13號(公平值計量)	二零一三年一月一日
經修訂國際會計準則第19號(僱員福利)	二零一三年一月一日
國際會計準則第27號(單獨財務報表)	二零一三年一月一日

貴集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次應用期間的影響。截至目前， 貴集團認為採用上述各項不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### 30 按權益結算以股份支付之款項

(i) [●]購股權計劃的數目及加權平均行使價如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	六月三十日
	購股權數目	購股權數目	購股權數目	購股權數目
	千份	千份	千份	千份
年／期初尚未行使	—	—	—	—
年／期內授出(附註)	—	—	—	13,900
年／期終尚未行使	—	—	—	13,900

附註：根據 貴公司股東於二零一一年六月二十四日通過的書面決議案， 貴公司有條件採用[●]購股權計劃（「[●]購股權計劃」）。[●]購股權計劃的主要條款載於文件附錄七「法定及一般資料」的「[●]購股權計劃」。

接受 貴公司於二零一一年六月二十四日授出的[●]購股權的 貴公司4名董事及 貴集團10名僱員如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	授出的[●]購股權數目		
			董事	僱員	總計
二零一一年 六月二十四日	自[●]起 第一週年	於[●] 第五週年前	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	自[●]起 第二週年	於[●] 第五週年前	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	自[●]起 第三週年	於[●] 第五週年前	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	於[●] 第五週年	於[●] 第五週年	3,800,000	1,760,000	5,560,000
			9,500,000	4,400,000	13,900,000

根據[●]購股權計劃授出的購股權視乎董事會於購股權期間各財政年度末對相關承授人表現的滿意評估而定。倘有關董事為相關承授人，則不得作出評估。倘董事會議決相關承授人於任何特定年度的表現不盡人意，則下一財政年度可行使的最大比例購股權將自動失效而不可行使。

(ii) 購股權公平值及假設：

以[●]購股權換取的服務之公平值參考授出的[●]購股權之公平值計量。[●]購股權的估計公平值按二項式期權定價模式計量：

[●]購股權公平值及假設

於計量日的每股公平值	1.34港元
每份購股權行使價	[●]價80%
預期波幅(以二項式模型中使用的加權平均波幅列示)	60%
購股權年期	5年
預期股息	1%
無風險利率	1.26%

預期波幅根據同類上市公司過往幾年的過往股價波幅得出。預期股息以管理層的最佳估計為基準。無風險利率參考香港外匯基金票據／債券的收益率。

除上述條件外，概無與[●]購股權相關的其他市況及服務條件。

D 呈報期後事項

下列事件於二零一一年六月三十日後發生：

(a) [●]

(b) 二零一一年六月三十日後宣派的股息

二零一一年十二月十日，貴公司向易明佳林控股有限公司宣派股息人民幣25,000,000元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 附錄一

## 會計師報告

### E 貴公司財務資料

貴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。於二零一一年一月四日，作為重組的一部分，貴公司按面值0.01港元發行1股股份，有關詳情載於「歷史及企業架構」一節。

除上述重組及[●]購股權計劃外，貴公司自註冊成立以來並未進行任何業務。

### F 結算日後財務報表

貴公司或其附屬公司並無就二零一一年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

開世中國控股有限公司列位董事

台照

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[●]