



KAI SHI CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED  
開世中國控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號 : 1281

INTERIM REPORT 2012 中期報告



## 目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 13 其他資料
- 18 綜合收益表
- 19 綜合全面收益表
- 20 綜合財務狀況表
- 22 綜合權益變動表
- 23 簡明綜合現金流量表
- 24 未經審核中期綜合財務報告附註

## 董事會

### 執行董事

開成連先生(主席及行政總裁)  
開曉江先生  
姜淑霞女士  
韓麗萍女士

### 獨立非執行董事

楊靜女士  
李福榮先生  
孫惠君女士

## 審核委員會

孫惠君女士(主席)  
李福榮先生  
楊靜女士

## 薪酬委員會

楊靜女士(主席)  
李福榮先生  
姜淑霞女士

## 提名委員會

開成連先生(主席)  
楊靜女士  
孫惠君女士

## 授權代表

開成連先生  
姜淑霞女士

## 公司秘書

莫明慧女士(FCIS · FCS)

## 法律顧問

香港法律：

龍炳坤、楊永安律師行  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
20樓  
2001-2005室

中國法律：

金杜律師事務所  
中國  
深圳市  
福田區  
金田路4028號  
榮超經貿中心28樓

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

## 合規顧問

招商證券(香港)有限公司  
香港  
中環  
交易廣場一期48樓

### 註冊辦事處

Clifton House  
75 Fort Street  
PO Box 1350  
Grand Cayman  
KY1-1108  
Cayman Islands

### 中國總部

中國  
大連市  
旅順口區  
長江路191號

### 香港主要營業地點

香港  
灣仔  
軒尼詩道139號  
中國海外大廈  
10樓E室

### 開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.  
Clifton House  
75 Fort Street  
PO Box 1350  
Grand Cayman  
KY1-1108  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心  
26樓

### 主要往來銀行

中國建設銀行(旅順口支行)  
中國  
大連市  
旅順口區  
九三路137號

中信銀行(大連分行)  
中國  
大連市  
人民路29號

### 公司網址

[www.kaishichina.com](http://www.kaishichina.com)

### 股份代號

1281(香港聯合交易所有限公司主板)



# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 回顧期間

二零一二年上半年，中華人民共和國（「中國」）政府實施一系列適度寬鬆的經濟政策，當中包括下調銀行存款準備金率及利率的貨幣政策。同時，中國政府透過實施控制房地產開發的土地供應及加快保障性住房建設等行業政策，繼續影響中國房地產的行業發展，並旨在透過有關政策引導中國房地產市場朝著健康及可持續的方向發展。開世中國控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）一直密切監察市場變動，並審慎作出應對。自二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日期間（「期內」），本集團錄得穩健的銷售業績，而本集團的預售主要來自其現有項目的持續銷售。

### 房地產開發業務

#### 地產概覽

本集團截至期內的收入主要來自開世嘉年一期及二期項目，而新項目開世熙郡預期將於二零一二年下半年進行預售。於二零一二年六月三十日，本集團的總收入約為人民幣（「人民幣」）46,000,000元。

#### 開世嘉年一期—竣工物業

開世嘉年一期土地面積約為97,318平方米，總建築面積（「建築面積」）約為155,186平方米，主要包括13幢多層公寓、5幢中層公寓、2幢高層公寓、包括772個地下停車位、189個地下車庫、一間餐廳和多個倉庫的2層地下以及1幢四層高公建樓（作辦公室或商業用途）。第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。於二零一二年上半年，一、二標段已售物業的平均售價分別為每平方米人民幣8,167元和每平方米人民幣7,024元。

截至二零一二年六月三十日，開世嘉年一期的預售／已售建築面積約佔總建築面積的97.6%。

### 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35幢多層建築、聯排、一間幼稚園及複式等高檔物業；及(ii)景緻，其中包括四幢中層公寓、約9,723平方米的地下停車位及車庫以及四幢多層公建樓(計劃作商業/零售用途)。開世嘉年二期於二零一一年九月竣工。住宅部分方面，本集團已於二零一零年年底前開始預售；非住宅部分方面，本集團已於二零一一年八月開始預售。於二零一二年上半年，已售開世嘉年二期物業平均售價為每平方米人民幣11,124元。

截至二零一二年六月三十日，開世嘉年二期的預售/已售建築面積約佔總建築面積的60.7%。

### 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。根據市場前景及具體施工程序，開世熙郡項目由原計劃分兩期開發調整為分三期開發。

一期的土地面積約為47,072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；開世熙郡項目一期於二零一二年年初開展建設工程，並於二零一二年六月三十日完成大部分主體建設工程，預期於二零一二年年底竣工，且本公司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。建設進度與去年的預期相比略為延遲，主要由於政府頒發施工許可證的時間較本公司先前的預期略晚一些。

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1棟配套公建樓、10棟小高層、3棟洋房、8棟複式及7棟聯排組成。

三期的土地面積約為45,711平方米，總建築面積約為84,261平方米，主要由17棟高層、1棟配套公建樓及地下車庫組成。

二期及三期的開發將隨規劃及相關手續的進度於近期陸續展開。

考慮到項目的長遠規劃和區域化發展，本公司為開世熙郡項目選定的銷售代理公司和營銷策劃公司均是行業中知名的、擁有豐富營銷經驗的全國性代理公司，藉以提高項目核心價值與市場競爭力。

## 管理層討論及分析(續)

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				
			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	二零一二年年底
	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)	二零一三年
		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)	二零一三年
		非住宅	地下第一層	地下車庫		8,048	(附註2)	
			一棟三層公建樓	物業用房				
	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。

### 土石方工程業務

於期內，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」)正在申請土石方工程的有關證書，以開展其營運。預計將於近期取得該等證書。

### 門窗業務

於期內，萊恩(天津)門窗有限公司(「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，據此，加快相關業務的未來發展。

截至二零一二年六月三十日止六個月，門窗業務已確認收益約為人民幣11,400,000元。

## 回顧及市場展望

近年，中國政府實施一系列緊縮政策，旨在穩定過熱的樓市、減慢樓價增長及遏制物業炒作，以使國內房地產行業健康、穩定的發展。作為一家經驗豐富的以房地產為主業的集團公司，在政府加大調控房地產市場的情況下，本集團亦將迅速積極地採取合適的策略調整。例如，(i)我們在新的項目開世熙郡的銷售中啟用了兩間經驗豐富的全國銷售代理，及(ii)開世熙郡項目由原計劃分兩期開發調整為分三期開發。本集團計劃於二零一二年下半年推出開世熙郡一期的預售。我們預計新項目的推出將促進銷售，並進一步加強我們的品牌知名度，從而進一步擴大市場，並創造佳績以回饋投資者及合作夥伴。

## 財務分析

### 營業額

本集團營業額指物業銷售、門窗銷售及租金收入的所得款項收入(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項)。本集團於期內的收入約為人民幣46,000,000元，較二零一一年同期的約人民幣51,200,000元減少約10.1%。收入波動主要來自門窗加工業務，減少主要由於二零一二年上半年承攬的部分窗戶加工合同規模較大，尚未完工而未確認收入所致。

於期內，來自物業銷售、門窗銷售及租金收入的收入分別約為人民幣33,400,000元、人民幣11,400,000元及人民幣1,100,000元。

### 房地產開發業務

於期內，本集團房地產開發業務產生的收入與二零一一年同期相比相對穩定，由二零一一年同期的約人民幣35,600,000元輕微下降約0.6%至約人民幣33,400,000元。期內及二零一一年同期的全部收入均來自開世嘉年項目。



## 管理層討論及分析(續)

### 門窗業務

於期內，本集團門窗加工業務產生的收入由二零一一年同期的約人民幣15,000,000元下降約23.5%至約人民幣11,400,000元。減少主要是由於二零一二年上半年承攬的部分窗戶加工合同規模較大(如預期將於二零一二年年底或二零一三年年初完工的天津極地海洋館世界項目及天津第一幹休所老幹部住房改造)，尚未完工而未確認收入所致。

### 毛利及毛利率

於期內，本集團的毛利由二零一一年同期的約人民幣22,500,000元增加約人民幣300,000元或約1.1%至約人民幣22,800,000元，及於期內，本集團的毛利率由二零一一年同期的44.0%增至49.5%，主要是由於平均價格隨著大連旅順口的市場價格而上升所致。大連旅順口為一個開發區。當地政府的政策是將該地區開發成為一個綠色經濟區，使其成為大連市的經濟增長點。本集團預期緊縮政策不會對該地區的物業市場造成任何重大影響。

於期內，物業銷售主要來自於二零一一年年底竣工且平均價格及毛利貢獻較高的開世嘉年二期。相比較而言，截至二零一一年六月三十日止六個月的物業業務收入則全部來自平均價格及毛利貢獻相對較低的開世嘉年一期。

下表按類別列示本集團於所示期間的毛利：

	物業銷售 人民幣千元	門窗銷售 人民幣千元
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>		
營業額	35,597	14,960
銷售成本	(17,785)	(10,837)
毛利	17,812	4,123
毛利率	50.0%	27.6%
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月</b>		
營業額	33,409	11,437
銷售成本	(14,694)	(8,522)
毛利	18,715	2,915
毛利率	56.0%	25.5%

### 銷售及分銷開支

於期內，本集團的銷售及分銷開支由二零一一年同期的約人民幣5,700,000元減少約人民幣1,600,000元或約28.0%至約人民幣4,100,000元。減少主要是由於二零一一年下半年推廣開世嘉年二期產生大額的廣告及營銷開支，而由於本集團於二零一二年上半年尚未取得預售許可證，故於二零一二年上半年並無進行新項目開世熙郡的預售。

### 行政開支

儘管本集團收入輕微減少，本集團於期內的行政開支由二零一一年同期的約人民幣12,200,000元增加約人民幣2,700,000元或約22.6%至約人民幣14,900,000元。此增加主要是由於本公司於期內確認按權益結算以股份支付之款項約人民幣1,000,000元，而由於授出日期為二零一一年六月二十四日，故於二零一一年前六個月確認的有關以股份支付之款項相對較少。

### 融資成本淨額

於期內，本集團的融資開支由二零一一年同期的約人民幣100,000元增加約人民幣3,200,000元至約人民幣3,300,000元。由於開世嘉年二期的建造於二零一一年年底完成，本集團於開世熙郡開始建造前停止對開世嘉年二期的利息開支進行資本化，令於融資成本扣除的利息開支增加。

### 投資物業的公平值

由於有關本集團投資物業的環境並無發生任何重大變動，本公司在作出相關評估後，並無確認公平值變動所產生的收益或虧損。

### 所得稅開支

於期內，所得稅開支由二零一一年同期的約人民幣7,700,000元減少約人民幣5,400,000元或約69.8%至約人民幣2,300,000元，與除稅前溢利減少相符。期內的所得稅開支包括中國企業所得稅與銷售及交付物業的土地增值稅。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣98,760,000元，較於二零一一年十二月三十一日的約人民幣116,530,000元減少約人民幣17,770,000元。減少主要是由於物業發展項目(包括開世熙郡及開世嘉年)的現金付款超過已售物業收取的現金及融資活動產生的現金流入淨額。

## 管理層討論及分析(續)

### 流動資產總額及流動比率

於二零一二年六月三十日，本集團流動資產總額約為人民幣603,300,000元，較於二零一一年十二月三十一日的約人民幣569,100,000元增加約人民幣34,200,000元或約6.0%。增加主要是由於開發中物業、存貨以及貿易及其他應收款項分別增加約人民幣58,500,000元、人民幣5,000,000元及人民幣3,100,000元，部分由二零一一年十二月三十一日現金及現金等價物減少約人民幣17,770,000元及持作出售竣工物業減少約人民幣14,700,000元所抵銷。流動比率(流動資產總額/流動負債總額)由二零一一年十二月三十一日的約1.77提高到二零一二年六月三十日的約2.37。

### 借款及資產抵押

於二零一二年六月三十日，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。於二零一二年六月三十日，本集團為數約人民幣200,000,000元的銀行貸款以本集團的持作出售竣工物業作抵押，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

本集團按負債比率基準監督其財務狀況。負債比率乃按負債淨額除以總資本計算。負債淨額按總借款(包括即期及非即期借款)減現金及現金等價物計算。總資本按權益加負債淨額計算。

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 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	200,000	200,000
減：現金及現金等價物	(98,755)	(116,534)
負債淨額	101,245	83,466
權益總額	289,191	190,058
總資本	390,436	273,524
負債比率	25.93%	30.5%

本集團的負債比率由二零一一年十二月三十一日的30.5%減至二零一二年六月三十日的25.9%，主要是由於二零一二年一月成功完成首次公開發售令本集團的權益總額由二零一一年十二月三十一日的約人民幣190,100,000元增至二零一二年六月三十日的約人民幣289,200,000元所致。

### 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降低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。於二零一二年六月三十日，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。

本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 或有負債

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何重大或或有負債。

### 僱員

於二零一二年六月三十日，本集團位於中國各個營運單位合共聘有154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。本集團亦可能根據本公司於二零一一年十一月二十二日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)授出購股權(詳情載於本公司日期為二零一一年十二月三十日的售股章程(「售股章程」)附錄七「法定及一般資料」中「購股權計劃」一段)。

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18%及20%的比率向計劃供款。除上述年度供款外，本集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

### 購股權計劃

截至二零一二年六月三十日止六個月，概無購股權根據購股權計劃行使、失效、註銷或獲本公司授出。於二零一二年六月三十日，購股權計劃下概無購股權尚未行使。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項

本公司於二零一一年一月四日根據開曼群島公司法(二零一一年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

根據為籌備本公司股份於聯交所主板上市而進行的本集團重組(「重組」)，本公司成為重組完成後所組成本集團的控股公司。

重組詳情載於售股章程附錄七「法定及一般資料」中「公司重組」一段。

本公司股份已於二零一二年一月十二日(「上市日期」)在聯交所主板上市。除上文所披露者外，本公司自上市日期至二零一二年六月三十日期間(「有關期間」)並無有關附屬公司及聯營公司的任何重大收購及出售事項。



## 遵守企業管治守則

除下文所披露者外，本公司於上市日期至二零一二年三月三十一日期間已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「守則」)所載的所有守則條文。守則經已修訂(「經修訂守則」)，並自二零一二年四月一日起生效。除下文所披露者外，本公司於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間已遵守經修訂守則所載的所有守則條文。

根據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。根據本公司現有之組織架構，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開先生對本公司業務前景及管理有利。儘管如此，董事會將不時審閱本公司現行架構。於適當時及倘若可於本集團內外物色具備適合領導能力、知識及經驗的候選人，則本公司可能作出必要的變動及安排。

## 結算日後事項

自結算日至本中期報告日期期間，概無發生影響本集團而須予披露的重大事項。

## 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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

本公司已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認彼等於有關期間已遵守標準守則的規定。

## 中期業績的審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。審核委員會認為，該等財務報表已遵守適用會計準則以及聯交所及法定規定，並已作出充分披露。審核委員會亦已審閱本報告，並確認本報告為完整及準確，並符合上市規則的規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於有關期間，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。

## 其他資料(續)

### 董事及主要行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所定義者)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關規定被當作或視作擁有的任何權益)，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
開成連先生	所控制法團權益(附註)	450,000,000	75%

附註：開成連先生擁有易明佳林控股有限公司(「易明佳林」)的全部已發行股本，而易明佳林擁有本公司75%股權。因此，根據證券及期貨條例，開成連先生被視為或當作擁有易明佳林所實益擁有全部股份的權益。開成連先生為易明佳林的唯一董事。

#### (ii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
開成連先生	易明佳林	實益擁有人	10,000	100%

#### (iii) 於相關股份的好倉

姓名	身份／權益性質	所持相關股份數目 (附註1)	股權概約百分比
開成連先生	實益擁有人	5,000,000	0.83%
	配偶權益(附註2)	1,300,000	0.22%
開曉江先生	實益擁有人	1,500,000	0.25%
姜淑霞女士	實益擁有人	1,500,000	0.25%
韓麗萍女士	實益擁有人	1,500,000	0.25%

附註：

- (1) 該等股份指根據首次公開發售前購股權計劃授予上述各董事的購股權所涉及之相關股份。
- (2) 開成連先生為胡士翠女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，開成連先生被視為或當作擁有胡士翠女士所擁有全部相關股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(證券及期貨條例第XV部所定義者)的股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的主要股東登記冊顯示及就董事所知，下列人士(非上文所披露本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

#### (i) 於股份的好倉

姓名	身份／權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
易明佳林	實益擁有人(附註1)	450,000,000	75%
胡士翠女士	配偶權益(附註2)	450,000,000	75%

附註：

- (1) 易明佳林由開成連先生全資實益擁有。
- (2) 胡士翠女士為開成連先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，胡士翠女士被視為或當作擁有開成連先生所擁有全部股份的權益。

## 其他資料(續)

### (ii) 於相關股份的好倉

姓名	身份／權益性質	所持股份數目	股權概約百分比
胡士翠女士	實益擁有人	1,300,000	0.22%
	配偶權益(附註)	5,000,000	0.83%

附註：胡士翠女士為開成連先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，胡士翠女士被視為或當作擁有開成連先生所擁有全部相關股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司並無獲悉有任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須登記於該條例所述登記冊的權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司分別於二零一一年六月二十四日及二零一一年十一月二十二日採納一項首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)及一項購股權計劃(「購股權計劃」)。

根據首次公開發售前購股權計劃於二零一一年六月二十四日授出的尚未行使購股權詳情如下：

承授人姓名	購股權數目						行使價港元
	於二零一二年 一月一日			於二零一二年 六月三十日			
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	尚未行使	
<b>董事</b>							
開成連先生	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	0.72
開曉江先生	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	0.72
姜淑霞女士	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	0.72
韓麗萍女士	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000	0.72
<b>僱員</b>	4,200,000	—	—	—	—	4,200,000	0.72
總計	13,700,000	—	—	—	—	13,700,000	

根據首次公開發售前購股權計劃所授出購股權的所有持有人僅可按下列方式行使其購股權：

可行使購股權涉及的最高股份數目	行使有關購股權的期限
所授購股權之20%	上市日期第一週年當日或之後起至緊接上市日期第五週年當日前一日任何時間
所授購股權之20%	上市日期第二週年當日或之後起至緊接上市日期第五週年當日前一日任何時間
所授購股權之20%	上市日期第三週年當日或之後起至緊接上市日期第五週年當日前一日任何時間
所授購股權之餘下40%	緊接上市日期第五週年當日前一日

就購股權計劃而言，於二零一二年六月三十日，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

### 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。截至二零一二年六月三十日(包括該日)，本集團已運用所得款項約人民幣7,000,000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。

### 股息

董事會不建議宣派或支付截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。



# 綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
營業額	5	45,978	51,146
銷售成本		(23,216)	(28,622)
毛利		22,762	22,524
其他收入		2,500	—
銷售及分銷開支		(4,132)	(5,737)
行政開支		(14,931)	(12,179)
投資物業之公平值變動前經營溢利		6,199	4,608
投資物業之公平值增加		—	1,420
投資物業之公平值變動後經營溢利		6,199	6,028
融資收入		219	130
融資成本		(3,547)	(204)
除稅前溢利		2,871	5,954
所得稅開支	7	(2,316)	(7,673)
期內溢利		555	(1,719)
以下應佔：			
本公司股東		555	(1,719)
期內溢利／(虧損)		555	(1,719)
每股盈利			
每股基本盈利／(虧損)(人民幣元)	8	0.0009	(0.004)
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣元)		0.0009	(0.004)

第24頁至第42頁所載附註為本中期報告一部分。

## 綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
期內溢利／(虧損)	555	(1,719)
期內全面收入／(虧損)總額	555	(1,719)
以下應佔：		
本公司股東	555	(1,719)
期內全面收入／(虧損)總額	555	(1,719)

第24頁至第42頁所載附註為本中期報告一部分。

## 綜合財務狀況表

	附註	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	9,937	10,882
投資物業		157,850	157,850
<b>非流動資產總額</b>		<b>167,787</b>	168,732
<b>流動資產</b>			
開發中物業	10	230,556	172,033
持作出售的竣工物業	11	191,586	206,280
存貨		14,617	9,594
貿易及其他應收款項、按金及預付款	12	42,714	39,592
託管賬戶存款		25,000	25,000
受限制現金		60	60
現金及現金等價物		98,755	116,534
<b>流動資產總額</b>		<b>603,288</b>	569,093
<b>資產總額</b>		<b>771,075</b>	737,825
<b>流動負債</b>			
預收款項		8,980	11,490
貿易及其他應付款項	13	114,096	153,382
即期稅項		131,416	156,241
<b>流動負債總額</b>		<b>254,492</b>	321,113
<b>流動資產淨額</b>		<b>348,796</b>	247,980
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>516,583</b>	416,712

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	14	<b>200,000</b>	200,000
遞延稅項負債		<b>27,392</b>	26,654
<b>非流動負債總額</b>		<b>227,392</b>	226,654
<b>資產淨額</b>		<b>289,191</b>	190,058
<b>權益</b>			
股本		<b>1,219</b>	—
儲備		<b>287,972</b>	190,058
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>289,191</b>	190,058
<b>權益總額</b>		<b>289,191</b>	190,058

第24頁至第42頁所載附註為本中期報告一部分。

## 綜合權益變動表

	本公司股東應佔							
	股本 人民幣千元	股份溢價 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	權益總額 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
期內全面收入總額	—	—	—	—	(1,719)	(1,719)	—	(1,719)
自非控股權益								
收購股權	—	—	—	—	—	—	(2,497)	(2,497)
按權益結算以股份								
支付之交易	—	—	—	71	—	71	—	71
撥至法定儲備	—	—	156	—	(156)	—	—	—
重組	(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
於二零一二年								
一月一日	—	—	19,315	1,540	169,203	190,058	—	190,058
期內全面收入總額	—	—	—	—	555	555	—	555
發行股份	1,219	95,875	—	—	—	97,094	—	97,094
按權益結算以股份								
支付之交易	—	—	—	1,484	—	1,484	—	1,484
於二零一二年								
六月三十日	1,219	95,876	19,315	3,024	169,757	289,191	—	289,191

第24頁至第42頁所載附註為本中期報告一部分。



## 簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
經營所用現金		<b>(85,018)</b>	(43,147)
已付中國稅項		<b>(26,402)</b>	(6,250)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(111,420)</b>	(49,397)
投資活動(所用)/所得現金淨額		<b>(266)</b>	63,728
融資活動所得/(所用)現金淨額		<b>93,907</b>	(4,187)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		<b>(17,779)</b>	10,144
於一月一日的現金及現金等價物		<b>116,534</b>	23,023
於六月三十日的現金及現金等價物	15	<b>98,755</b>	33,167

第24頁至第42頁所載附註為本中期報告一部分。

# 未經審核中期綜合財務報告附註

## 1 申報實體

開世中國控股有限公司(「本公司」)於二零一一年一月四日根據開曼群島公司法(二零一一年修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份已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。

## 2 編製基準

本中期財務報告已根據聯交所證券上市規則的適用披露規定編製，包括遵守由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號*中期財務報告*。本中期財務報告於二零一二年八月二十八日獲授權刊發。

本中期財務報告已根據二零一一年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將會於二零一二年年度財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動的詳情載於附註3。

編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告，要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及以本年累計為基準計算的經呈報資產與負債、收入及支出的金額。實際的結果與此等估計或有不同。於編製本中期財務報告時，管理層於應用本集團的會計政策而作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源與二零一一年年度財務報表所採用者相同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及經挑選的附註解釋。附註包括對理解本集團自二零一一年年度財務報表以來的財務狀況變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製整份財務報表所規定的全部資料。

本中期財務報告乃未經審核，並未經核數師審閱，但已經本公司審核委員會審閱。本中期財務報告於二零一二年八月二十八日獲授權刊發。

本中期財務報告包含的與截至二零一一年十二月三十一日止財政年度相關的財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，惟來源於該等財務報表。截至二零一一年十二月三十一日止年度的法定財務報表可向本公司的註冊辦事處索取。核數師已於其日期為二零一二年三月二十九日的報告中對該等財務報表發表無保留意見。

## 3 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈多項於本公司及其附屬公司(「本集團」)本會計期間開始生效的國際財務報告準則的修訂。其中，與本集團財務報表相關的修訂如下：

- 國際會計準則第12號之修訂(所得稅—遞延稅項：收回相關資產)

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

### 國際會計準則第12號之修訂(所得稅)

根據國際會計準則第12號，遞延稅項須參考該實體預期可收回有關資產的賬面值的基礎上而產生的稅務責任計算。在這方面，國際會計準則第12號的修訂引入可推翻的假定，根據國際會計準則第40號(投資物業)按公平值入賬的投資物業的賬面值可通過出售收回。如有關投資物業是可折舊及以商業模式持有，其目標是隨著時間消耗近乎投資物業的所有經濟效益，而並非通過出售投資物業體現經濟效益，於物業對物業的基礎上，這假定可推翻。

過去，當投資物業在租賃權益下持有，本集團認為該物業的價值將通過出售及計算相應的遞延稅項收回。由於採納香港會計準則第12號之修訂，本集團審閱了其投資物業組合並認為經修訂香港會計準則第12號內的假定就其位於中國大陸的投資物業而言不可推翻。因此，與該等物業有關的遞延稅項繼續按通過出售收回其賬面值的基準計量。

## 4 營運分部

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。

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，故並未呈列地區分部資料。

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 4 營運分部(續)

#### 可呈報分部之資料

	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一經審核</b>			
來自外部客戶的收益	36,186	14,960	51,146
分部間收益	—	—	—
總計	36,186	14,960	51,146
可呈報分部(虧損)/溢利淨額	(3,316)	1,508	(1,808)
可呈報分部資產	710,147	71,800	781,947
可呈報分部負債	604,085	61,051	665,136
	物業 人民幣千元	門窗 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月一未經審核</b>			
來自外部客戶的收益	34,541	11,437	45,978
分部間收益	—	—	—
總計	34,541	11,437	45,978
可呈報分部(虧損)/溢利淨額	(344)	811	467
可呈報分部資產	893,331	122,362	1,015,693
可呈報分部負債	477,916	109,639	587,555

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 4 營運分部 (續)

#### 可呈報溢利或虧損、資產及負債之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
<b>溢利</b>		
可呈報分部溢利/(虧損)淨額	467	(1,808)
減：抵銷分部間交易	87	89
綜合溢利/(虧損)	554	(1,719)
	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	1,015,693	915,323
減：抵銷分部間交易	(244,618)	(177,498)
綜合資產	771,075	737,825
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	587,555	672,219
減：抵銷分部間交易	(105,671)	(124,452)
綜合負債	481,884	547,767

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 5 營業額

本集團的主要業務為房地產開發及門窗銷售。營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
出售物業	33,409	35,597
出售門窗	11,437	14,960
租金收入	1,132	589
	<b>45,978</b>	51,146

### 6 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
<b>(a) 融資成本／(收入)淨額：</b>		
銀行貸款利息	6,975	5,406
減：資本化至開發中物業及開發中投資物業的金額	(3,569)	(5,238)
	<b>3,406</b>	168
銀行費用及其他	141	38
利息收入	(219)	(132)
	<b>3,328</b>	74

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 6 除稅前溢利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
<b>(b) 僱員成本：</b>		
薪金、工資及其他福利	<b>3,924</b>	3,295
向定額退休計劃供款	<b>183</b>	243
按權益結算以股份支付之款項	<b>1,471</b>	71
	<b>5,578</b>	3,609

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
<b>(c) 其他項目：</b>		
折舊	<b>997</b>	882
核數師薪酬	<b>1,200</b>	2,130
— 核數服務	<b>940</b>	—
— 非核數服務：		
作為首次公開發售的申報會計師	<b>260</b>	2,130
存貨成本	<b>23,216</b>	28,622

## 7 綜合收益表內的所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(333)	1,735
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,909	6,374
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生及撥回	740	(436)
	<b>2,316</b>	<b>7,673</b>

### (i) 開曼群島、處女群島及香港稅項

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。

由於本集團於期內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。

### (ii) 中國企業所得稅

企業所得稅的撥備乃根據本集團於中國的附屬公司的估計應課稅溢利按其各自根據中國相關的所得稅規則及法規釐定的適用稅率計算。適用於本集團位於中國的附屬公司的企業所得稅稅率為25% (二零一一年：25%)。

### (iii) 中國土地增值稅

根據由一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例的規定，以及由一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓在中國的國有土地使用權、樓宇及其隨附的設施所得的所有收入須按增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

此外，本集團若干附屬公司須根據各地方稅務當局所批准的核定徵收法按收益的3%至7%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。



## 7 綜合收益表內的所得稅(續)

### (iv) 預扣稅

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。

由於本集團可控制分派本集團中國附屬公司溢利的份額及時間,故僅就預期會在可預見未來分派的溢利計提遞延稅項負債。

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利/(虧損)的計算乃基於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月各年本公司股東應佔溢利或虧損以及普通股數目得出。假設於二零一一年六月三十日已發行450,000,000股普通股(猶如有關股份於二零一一年整個上半年已經發行)。於二零一二年一月十二日,本公司在完成首次公開發售150,000,000股普通股後成功於聯交所上市,因此,截至二零一一年六月三十日止六個月的普通股加權平均數約為590,000,000股。

### (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555,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月:虧損人民幣1,719,000元)除以就根據本公司首次公開發售前購股權計劃視作以零代價發行股份之影響作出調整後的普通股加權平均數613,700,000股(截至二零一一年六月三十日止六個月:613,900,000股)得出(附註18)。

## 9 物業、廠房及設備

截至二零一二年六月三十日止六個月,本集團以人民幣266,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月:人民幣3,478,000元)收購物業、廠房及設備項目。截至二零一二年六月三十日止六個月,本集團出售賬面淨值為人民幣8,100元(截至二零一一年六月三十日止六個月:人民幣390,000元)之物業、廠房及設備項目。樓宇乃全部位於中國之土地上並按中期租賃持有。

## 10 開發中物業

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預期於一年內收回 擬供出售開發中物業	120,603	—
預期於一年後收回 持作未來開發擬供出售物業	109,953	172,033
	<b>230,556</b>	172,033

於二零一二年六月三十日的開發中物業結餘指開發中的開世熙郡項目。本公司於二零一一年簽署土地使用權合同以收購總土地面積約為155,439平方米的三幅土地，供開世熙郡項目的未來開發之用。在該等土地中，本公司已分別於二零一二年三月及八月取得相關兩幅土地的兩份土地使用權證，而餘下一幅土地面積為44,731平方米的土地仍在申請土地使用權證。

## 11 持作出售的竣工物業

所有持作出售的竣工物業均位於中國，租賃年期為70年。

所有持作出售的竣工物業均按成本列賬。

於二零一二年六月三十日，賬面總值為人民幣154,489,000元(二零一一年：人民幣163,390,000元)的持作出售的竣工物業用作本集團獲授若干銀行貸款的抵押(附註14)。

此外，於二零一二年六月三十日，賬面總值為人民幣29,668,000元(二零一一年：人民幣33,132,000元)的若干其他持作出售的竣工物業乃位於開世嘉年二期的已抵押土地之上。根據本集團中國法律顧問的意見，董事認為該等持作出售的竣工物業不被視為銀行貸款抵押資產的一部分。

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 12 貿易及其他應收款項、預付款

(a) 綜合財務狀況表內的貿易及其他應收款項、按金及預付款指：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>應收第三方款項</b>		
貿易應收款項	18,666	24,116
按金、預付款及其他應收款項	21,491	15,476
	<b>40,157</b>	39,592
<b>應收其他關連方款項</b>	<b>2,557</b>	—
	<b>42,714</b>	39,592

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

所有貿易及其他應收款項、按金及預付款預期於一年內收回或變現。

應收關連方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

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

本集團於各報告期末考慮是否需為貿易及其他應收款項、按金及預付款設立呆賬減值撥備，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、按金及預付款的減值虧損使用撥備賬記錄，除非本集團相信可收回款項的可能性極微，則直接於貿易及其他應收款項中撇銷減值虧損。

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 12 貿易及其他應收款項、預付款(續)

#### (b) 賬齡分析

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
未逾期	15,684	20,906
逾期一個月以上三個月以下	676	305
逾期三個月以上六個月以下	64	508
逾期六個月以上一年以下	761	1,658
逾期一年以上	1,481	739
逾期	2,981	3,210
	18,665	24,116

### 13 貿易及其他應付款項

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付第三方款項		
貿易應付款項	62,954	99,800
其他應付款項及應計費用	25,467	28,582
	88,421	128,382
應付關連方款項		
應付一間直接控股公司款項	25,000	25,000
應付其他關連方款項	675	—
	114,096	153,382

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 13 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項包括以下貿易應付賬款，其於報告期末之賬齡分析如下：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內到期或於要求時償還	5,257	18,075
一個月後但於三個月內到期	2,864	19,408
三個月後但於一年內到期	9,766	28,602
一年後到期	45,067	33,715
	<b>62,954</b>	99,800

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。於二零一二年六月三十日，預期將於一年後結清的工程應付保留金為人民幣13,111,000元(二零一一年：人民幣14,976,000元)。

### 14 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 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非即期		
— 有抵押	200,000	200,000

本集團之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 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或於要求時	—	—
一年後但於兩年內	200,000	200,000

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 14 銀行貸款(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月，銀行貸款的年利率介乎5.88%至6.90%(二零一一年：年利率介乎5.88%至7.02%)，並以下列資產作擔保：

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
持作出售竣工物業	154,489	163,390

於二零一二年六月三十日，本集團的銀行貸款為人民幣200,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣200,000,000元)。為取得該貸款，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。

### 15 現金及現金等價物

	於 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	98,755	116,534

於二零一二年六月三十日，本集團旗下中國附屬公司的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣，且須受中國大陸外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定的規限。

### 16 僱員退休福利

#### 定額供款退休計劃

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。

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 17 或有負債

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何重大或或有負債。

### 18 按權益結算以股份支付之款項

根據本公司唯一股東於二零一一年六月二十四日通過的書面決議案，本公司已有條件採用一項首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)。首次公開發售前購股權計劃旨在協助本公司挽留本集團的主要及高級僱員。四名本公司董事及十一名本集團僱員已接納本公司於二零一一年六月二十四日授予的首次公開發售前購股權，詳情如下：

授出日期	歸屬日期	屆滿日期	將予歸屬 的首次公開 發售前最大 購股權數目 董事	將予歸屬 的首次公開 發售前最大 購股權數目 僱員	總計
二零一一年 六月二十四日	上市日期第一週年 當日	緊接上市日期第五週年 當日前一日	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	上市日期第二週年 當日	緊接上市日期第五週年 當日前一日	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	上市日期第三週年 當日	緊接上市日期第五週年 當日前一日	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	上市日期第五週年 當日	緊接上市日期第五週年 當日前一日	3,800,000	1,760,000	5,560,000
			9,500,000	4,400,000	13,900,000

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權須待董事會於購股權期限內各財政年度末評估有關承授人的表現並認為滿意後，方可作實。相關董事不得參與其本身為承授人的評估。倘董事會議決有關承授人於任何特定年度的表現不盡人意，則可於下一財政年度行使的購股權百分比上限會自動失效及不可行使。

## 18 按權益結算以股份支付之款項(續)

(i) 首次公開發售前購股權計劃的數目及加權平均行使價如下：

	二零一二年 六月三十日 購股權數目 千份	二零一一年 十二月三十一日 購股權數目 千份
年初尚未行使	13,700	—
年內授出(附註)	—	13,900
年內失效(附註)	—	(200)
年末尚未行使	13,700	13,700
年末可行使	—	—

附註：於截至二零一一年十二月三十一日止年度，一名首次公開發售前購股權計劃參與人從本集團離職，故授予該名參與人的購股權於離職日期後三個月屆滿後失效。

於二零一二年六月三十日尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期為四年半。

(ii) 購股權公平值及假設：

以首次公開發售前購股權換取的服務之公平值乃參考授出的首次公開發售前購股權之公平值計量。首次公開發售前購股權的估計公平值按二項式期權定價模式計量：

首次公開發售前購股權公平值及假設

於計量日的每股公平值	1.43港元
每份購股權行使價	上市發行價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，概無與首次公開發售前購股權相關的其他市況及服務條件。



## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 19 股本及儲備

#### (i) 法定及已發行股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股	2,000,000,000	20,000

已發行及繳足普通股：

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。

	股份數目	金額 港元
於二零一一年十二月三十一日	1	0.01
於二零一二年六月三十日*	600,000,000	6,000,000

\* 於二零一二年一月十二日，本公司在以每股0.9港元的發行價格首次公開發售150,000,000股每股面值0.01港元的普通股後於聯交所上市。所得款項中的面值1,500,000港元(相當於人民幣1,221,000元)已計入本公司的股本。其餘所得款項133,500,000港元(相當於人民幣108,669,000元)(未經扣除發行開支)已作為股份溢價計入儲備賬。

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。

## 19 股本及儲備 (續)

### (ii) 股息

#### (a) 中期期間應付本公司權益股東股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
於中期期間後宣派及派付中期股息每股人民幣零元 (二零一一年：每股人民幣零元)	—	—

#### (b) 於中期期間批准及派付上個財政年度應付本公司權益股東股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
於下個中期期間批准及派付上個財政年度的末期股息	—	—

## 未經審核中期綜合財務報告附註(續)

### 20 重大關連方交易

除財務報表其他部分所披露之關連方資料外，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月至關連方不再為關連方當日(倘適用)止期間訂立下列重大關連方交易。

於期內，董事認為本集團現時旗下公司的關連方如下：

關連方名稱	關係
天津大眾集團有限公司(「天津大眾」)	由開成連先生全資實益擁有
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」)	由開成連先生全資實益擁有
泥房子酒業(大連)有限公司(「泥房子酒業」)	由開成連先生實益擁有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」)	由開成連先生實益擁有96.67%

#### (a) 經常性交易

	附註	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (經審核)
門窗銷售			
— 北海陽光		—	8,147
租金開支			
— 天津大眾	(i)	360	360
租金收入			
— 北海陽光	(ii)	172	162
— 泥房子酒業	(iii)	169	160
— 港灣物業管理公司	(iv)	851	267

## 20 重大關連方交易(續)

### (a) 經常性交易(續)

附註：

- (i) 根據天津大眾與萊恩(天津)門窗有限公司(「萊恩天津」)訂立的租約協議，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元已確認為截至二零一二年六月三十日止六個月的租金開支。
- (ii) 二零一一年十一月二十八日，大連市開世地產有限公司(「大連開世」)與北海陽光訂立租賃協議，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343,200元。
- (iii) 二零一一年一月一日，大連開世與泥房子酒業訂立租賃協議，據此，大連開世出租一間倉庫，租期自二零一一年一月一日至二零一二年十二月三十一日，為期兩年，年租人民幣133,590元。

其後，於二零一一年十一月二十八日訂立補充協議，租期改為二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日，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，據此，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，於二零一一年十一月二十八日訂立補充協議，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851,000元確認為截至二零一二年六月三十日止六個月的租金收入(二零一一年六月三十日：人民幣267,000元)。

### (b) 主要管理層人員薪酬

本集團主要管理層人員薪酬(包括付予本公司董事的金額)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
短期僱員福利	799	561
按權益結算以股份支付之款項	1,453	62
退休金計劃供款	58	27
總計	2,310	650



KAI SHI CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED  
開世中國控股有限公司

Office E, 10th Floor, China Overseas Building  
No. 139 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔軒尼詩道139號  
中國海外大廈10樓E室

[www.kaishichina.com](http://www.kaishichina.com)