



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 2013 中期報告



目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
其他資料	11
綜合收益表	16
綜合全面收益表	17
綜合財務狀況表	18
綜合權益變動表	19
簡明綜合現金流量表	20
未經審核中期財務報告附註	21
致董事會之審閱報告	42



董事會

執行董事

開成連先生(主席及行政總裁)
姜淑霞女士
開曉江先生
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

公司資料(續)

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

股份代號

1281(香港聯合交易所有限公司主板)

業務回顧

開世中國控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「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。

回顧期間

二零一三年上半年，中華人民共和國(「中國」)政府出台房地產調控細則，以期進一步收緊對房地產市場的調控和抑制房價的上漲勢頭。有關措施包括對出售二手房的房屋所有者徵收所得稅，並提高在房價上漲過快的城市購買第二套房的買家的首付比例和貸款利率。根據中國國務院的聲明，出售房地產的房屋所有者將須就交易的溢利繳納20%的資本收益稅。在這種形勢下，本集團積極穩妥地推進著開世嘉年項目的銷售和開世熙郡項目的建設，為本集團房地產發展業務的發展和業績表現奠定了堅實的基礎。

房地產發展業務

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(「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層地下以及1幢四層公建樓(作辦公室或商業用途)。一期的建設工程分為兩個標段，一標段(主要包括多層公寓)於二零零七年九月動工並於二零零八年十月竣工；而二標段(主要包括中高層公寓)於二零零七年六月動工並於二零零九年十二月竣工。

截至二零一三年六月三十日止六個月(「本期內」)，開世嘉年一期的預售/已售建築面積約佔總建築面積的98.8%。

開世嘉年二期(竣工物業)

開世嘉年二期的土地面積約為61,866平方米，總建築面積約為84,042平方米，由以下幾個住宅部分組成：(i)盧卡藝墅(主要包括2幢多層建築、22幢聯排、1間幼稚園、10幢複式、1間獨棟及1間西餐廳等高檔物業)；及(ii)景緻(主要包括4幢中層公寓、約9,723平方米的地下停車位、車庫以及4幢多層公建樓(計劃作商業/零售用途))。開世嘉年二期於二零一一年九月竣工。其住宅部分，本集團於二零一零年年底開始預售；而非住宅部分，本集團於二零一一年八月開始預售。於二零一三年上半年，已售開世嘉年二期物業平均售價約為每平方米人民幣(「人民幣」)12,364元。

截至二零一三年六月三十日，開世嘉年二期的預售/已售建築面積約佔總建築面積的67.1%。

開世嘉年(投資物業)

於二零一三年上半年，本集團已將辦公樓第一層的空置部分由自用更改為出租予獨立第三方，據此，投資物業的建築面積增加182平方米。

根據中證評估有限公司於二零一三年六月三十日編製的估值報告，於二零一三年六月三十日，本集團投資物業(包括開世嘉年一期約47,084平方米^(附註1)及開世嘉年二期約2,564平方米^(附註2))的市值合共約為人民幣221,300,000元。

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2,564平方米主要包括多個零售單位及一間幼稚園。

開世熙郡(開發中項目)

開世熙郡項目的總土地面積約為155,438平方米，總建築面積約為159,015平方米，計劃分三期開發。

管理層討論及分析(續)

一期的土地面積約為47,042平方米，總建築面積約為23,656平方米，主要由28棟複式及6棟洋房組成。開世熙郡一期於二零一二年上半年開工建設。本集團已於二零一二年八月中旬取得一期全部34棟住宅物業的預售許可證。截至二零一三年六月三十日，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。本期內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近幾個月內即將投入營運，預期會吸引更多潛在客戶前往該地區，從而提高該項目的知名度。因此，本集團於二零一三年上半年調整銷售推廣步伐，並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。

二期的土地面積約為63,665平方米，總建築面積約為51,098平方米，主要由公建樓、小高層、洋房、複式及聯排組成。二期工程於二零一二年末動工。於二零一三年六月三十日，1棟配套公建樓、1棟聯排及5棟複式的竣工率超過70%。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。

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	開世嘉年一期一高層、 中層及多層公寓	住宅	1,254	二零零八年十月 (附註3)	100%
	開世嘉年二期一中層 及多層建築、聯排、 複式、獨棟住宅	住宅	13,742	二零一一年九月	100%
	開世嘉年二期一 開世嘉年二期的 地下第一層及餐廳	非住宅	15,707	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	22,879	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	2,564	100%

附註：

- (1) 由於尚未取得銷售許可證，故無法確定該等數據。
- (2) 1棟配套公建樓、1棟聯排及5棟複式的竣工率超過70%。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多層公寓組成，二標段主要由中高層公寓組成。

土石方工程公司

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」)主要從事地基建設及地盤平整工程。

於本期內，土石方工程公司主要根據本公司日期為二零一二年十二月十一日的公告所詳述的協議及就市政代建項目訂立的新協議開展業務。於本期內，新取得的合約總額達到約人民幣17,200,000元。

門窗業務

二零一三年上半年，為擴大生產規模，萊恩(天津)門窗有限公司(「萊恩天津」)與一名獨立第三方就收購土地及廠房訂立一項協議(「協議」)。根據該協議，萊恩天津收購一幅土地面積為21,810平方米的土地及位於天津空港經濟區總建築面積為3,703.70平方米的廠房，代價約人民幣16,500,000元已於二零一三年六月底支付。截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。由於適用百分比率低於5%，上述收購獲豁免遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14章的報告、公告及股東批准的規定。

於本期內，門窗業務所產生的已確認收入約為人民幣11,600,000元。

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，並在不斷變化的市場環境下獲得有利的地位以及可持續增長的能力，從而為我們的股東帶來令人滿意的回報。

財務分析

營業額

本集團營業額指物業銷售、門窗銷售、土石方工程業務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)。

本集團於本期內的收入約為人民幣47,500,000元，較二零一二年同期的約人民幣46,000,000元增加約3.3%。由於土石方工程業務於二零一二年下半年投入營運，該業務的發展於本期內對收入增加帶來貢獻，而該業務於二零一二年上半年並無產生收入。

於本期內，來自物業銷售、門窗銷售、土石方工程業務及租金收入的收入分別約為人民幣14,300,000元、人民幣11,600,000元、人民幣19,700,000元及人民幣1,900,000元。

房地產開發業務

於本期內，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33,400,000元減少約57.2%至約人民幣14,300,000元。減少主要由於下列原因所致：

- (i) 中國政府出台調控細則進一步收緊對房地產市場的控制及抑制房價上漲；受此影響，購房者對房地產市場繼續持觀望態度；
- (ii) 根據產品定位及整體環境對銷售策略作出微調。於二零一三年上半年，本集團將開世熙郡定位為「綠色•休閒•養生•度假」項目。此外，開世熙郡週邊的一系列配套項目，包括綜合大樓、市政工程及溫泉度假酒店等正在建設中，預期日後將對開世熙郡的銷售帶來積極影響。例如，鄰近開世熙郡項目的溫泉度假酒店將於數月後投入運營，預期將為該地區吸引更多潛在客戶，增加該項目的知名度。因此，本集團於二零一三年上半年調整促銷策略，並計劃隨著附近商業氛圍的不斷完善，於未來逐步推出更多銷售活動。

土石方工程業務

於本期內，土石方工程業務產生的收入約為人民幣19,700,000元，二零一二年同期為零元。土石方工程公司於二零一二年下半年開始營運。於本期內收入主要來自與關連方公司的協議工程收入人民幣8,900,000元(於本公司日期為二零一二年十二月十一日的公告披露)及與市政代建項目有關的新協議收入人民幣10,800,000元。

門窗業務

於本期內，本集團門窗加工業務產生的收入與二零一二年同期相比相對穩定，由二零一二年同期的約人民幣11,400,000元增加約1.75%至約人民幣11,600,000元。

毛利及毛利率

於本期內，本集團的毛利由二零一二年同期的約人民幣22,800,000元減少約人民幣7,400,000元或32.5%至約人民幣15,400,000元，及於本期內，本集團的毛利率由二零一二年同期的49.5%下降至32.3%，主要是由於銷售組合變動所致。毛利率低於房地產開發業務的土石方工程業務於本期內大幅增加，毛利及毛利率因此下降。

銷售及分銷開支

於本期內，本集團的銷售及分銷開支較二零一二年上半年增加約人民幣2,300,000元，但較二零一二年下半年減少人民幣5,000,000元。於二零一二年上半年，銷售及分銷開支主要用於開世嘉年項目，從二零一二年下半年起，本公司開始進行開世熙郡項目的預售，故銷售及分銷開支於二零一二年下半年大幅增加。於本期內，本集團根據產品定位及整體環境調整促銷策略，產生的廣告及營銷開支因此減少。

行政開支

於本期內，本集團的行政開支由二零一二年同期的約人民幣14,900,000元減少約人民幣5,100,000元或約34.2%至約人民幣9,800,000元。

此增加主要是由於下列原因所致：

- (i) 上市活動結束後對相關開支(包括差旅費、招待費及辦公費用等)的整體控制；及
- (ii) 本集團於首次公開發售後減少專業服務費。

融資成本淨額

於本期內，本集團的融資開支由二零一二年同期的約人民幣3,300,000元減少約人民幣3,200,000元至約人民幣100,000元。減少主要是由於二零一三年上半年產生的大部分利息開支已就開世熙郡項目資本化所致，而於二零一二年四月開世熙郡動工前，二零一二年上半年利息開支並無資本化。

投資物業的公允價值的增加

於本期內，公允價值收益增加約人民幣8,500,000元，二零一二年同期為零元。此增加主要是由於隨著附近公共市場的房價上漲，本集團的投資物業的市價上升所致。

所得稅開支

於本期內，所得稅開支由二零一二年同期的約人民幣2,300,000元增加約人民幣3,300,000元或約143.5%至約人民幣5,600,000元，與除稅前溢利增加相符。於本期內的所得稅開支包括中國企業所得稅(「企業所得稅」)與銷售及交付物業的中國土地增值稅(「土地增值稅」)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣62,300,000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26,000,000元。減少主要是由於大連開世地產有限公司(「大連開世」)及萊恩天津因收購土地而分別支付代價約人民幣19,200,000元及約人民幣16,500,000元所致。

流動資產總額及流動比率

於二零一三年六月三十日，本集團流動資產總額約為人民幣657,000,000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8,900,000元或約1.4%。增加主要是由於貿易及其他應收款項以及持作出售竣工物業增加約人民幣40,900,000元及約人民幣184,500,000元，部分由現金及現金等價物、開發中物業及存貨分別減少約人民幣26,000,000元、人民幣190,000,000元及人民幣600,000元所抵銷。於二零一三年六月三十日，流動比率(流動資產總額/流動負債總額)為1.24，與二零一二年十二月三十一日的1.28相比近乎持平。

借款及資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團的借款約為人民幣240,000,000元，全部以本集團的持作出售竣工物業及辦公樓作抵押，並須滿足有關本集團若干資產負債比率的契諾(通常出現於與金融機構的借貸協議中)。倘本集團違反契諾，則須於要求時償還已提取的信貸。本集團定期監察對該等契諾的遵守情況。

負債比率

下表列示本集團於所示日期的負債比率的計算：

	二零一三年 六月三十日 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	240,000	200,000
減：現金及現金等價物	(62,345)	(88,297)
負債淨額	177,655	111,703
權益總額	326,109	320,787
總資本	503,764	432,490
負債比率	35.3%	25.8%

本集團的負債比率由二零一二年十二月三十一日的25.8%增至二零一三年六月三十日的35.3%，主要是由於本集團的銀行貸款增加約人民幣40,000,000元所致。

利率風險

於二零一三年六月三十日，本集團的貸款結餘包括一筆按中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款基準利率計息的人民幣200,000,000元浮動利率貸款，以及一筆人民幣40,000,000元固定利率貸款。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。於二零一三年六月三十日，本集團大部分資產及全部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

於二零一三年六月三十日，本集團並無任何重大或或有負債。

僱員

於二零一三年六月三十日，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之售股章程(「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薪金18%及20%的比率向計劃供款。除上述年度供款外，本集團並無與計劃相關的退休金福利付款的其他重大責任。

遵守企業管治守則

除下文所披露者外，本公司於本期內已遵守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。

根據守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應分離且由不同人士擔任。根據本公司現有之組織架構，開成連先生兼任本公司董事會（「董事會」）主席及本公司行政總裁。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，董事會認為將主席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

本公司之提名委員會於二零一三年八月十六日修訂職權範圍，以載入委員會其中一項職務為審閱本公司之董事會成員多元化政策及為實施所述政策而訂立的目標的執行進度。

遵守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」）作為其本身有關本公司董事（「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本期內已遵守標準守則的規定。

中期業績的審閱

本公司審核委員會（「審核委員會」）及本公司管理層與核數師已審閱本集團於本期內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中期報告，並確認本中期報告為完整及準確，並符合上市規則的規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期內，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。

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

於二零一三年六月三十日，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

其他資料(續)

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1)	450,000,000	74.75%
	實益擁有人	340,000	0.06%
	配偶權益(附註2)	260,000	0.04%
姜淑霞女士	實益擁有人	300,000	0.05%
開曉江先生	實益擁有人	300,000	0.05%
韓麗萍女士	實益擁有人	300,000	0.05%

附註：

1. 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74.75%股權。因此，根據證券及期貨條例，開成連先生被視為或當作持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。
2. 胡士翠女士擁有260,000股股份。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股份的權益。

(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

董事姓名	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	4,660,000	0.77%
	配偶權益(附註2)	1,040,000	0.17%
姜淑霞女士	實益擁有人	1,200,000	0.20%
開曉江先生	實益擁有人	1,200,000	0.20%
韓麗萍女士	實益擁有人	1,200,000	0.20%

附註：

- (1) 該等股份指根據本公司於二零一一年六月二十四日採納之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。

其他資料(續)

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，按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	74.75%
胡士翠女士	配偶權益(附註2)	450,340,000	74.81%
	實益擁有人	260,000	0.04%

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。

(ii) 於相關股份的好倉

姓名	身份／權益性質	所持相關股份數目	股權概約百分比
胡士翠女士	實益擁有人	1,040,000	0.17%
	配偶權益(附註)	4,660,000	0.77%

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，於二零一三年六月三十日，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。

首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃

截至二零一三年六月三十日，本公司已根據首次公開發售前購股權計劃授予董事及本集團僱員之購股權之行使情況發行每股面值0.01港元之2,000,000股新普通股(「股份」)。於二零一三年六月三十日，根據首次公開發售前購股權計劃尚未行使的購股權為11,500,000股。

於本期內，概無購股權計劃下的購股權獲本公司行使、失效、註銷或授予。截至二零一三年六月三十日止六個月，概無購股權計劃下的購股權尚未行使。

其他資料(續)

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之尚未行使購股權詳情如下：

承授人姓名	購股權數目				購股權數目		行使價港元
	於二零一三年一月一日尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於二零一三年六月三十日尚未行使	
董事							
開成連先生	5,000,000	—	(340,000)	—	—	4,660,000	0.72
姜淑霞女士	1,500,000	—	(300,000)	—	—	1,200,000	0.72
開曉江先生	1,500,000	—	(300,000)	—	—	1,200,000	0.72
韓麗萍女士	1,500,000	—	(300,000)	—	—	1,200,000	0.72
僱員	4,200,000	—	(760,000)	—	(200,000)	3,240,000	0.72
總計	13,700,000	—	(2,000,000)	—	(200,000)	11,500,000	

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%	二零一二年一月十二日(「上市日期」)第一週年當日或之後起任何時間至緊接上市日期第五週年當日前一日
所授購股權之20%	上市日期第二週年當日或之後起任何時間至緊接上市日期第五週年當日前一日
所授購股權之20%	上市日期第三週年當日或之後起任何時間至緊接上市日期第五週年當日前一日
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，於二零一三年六月三十日，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

變更首次公開發售所得款項用途

本公司自首次公開發售籌得所得款項淨額(「首次公開發售所得款項」)約人民幣81,000,000元。誠如售股章程所述，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%，二零一二年七月將動用其餘40%。

於本公司日期為二零一三年四月二十五日之公告日期，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、拍賣及列表的時間表，故董事對首次公開發售所得款項用途須作出若干調整及將收購所得款項約26%自收購北海街道的土地重新分配至由萊恩天津收購一幅位於空港經濟區工業園區04-23-2號的已物色土地(「土地」)及建於其上的現有廠房(「廠房」)，作為其加工及生產門窗的生產廠房。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。有關詳情請參閱本公司日期為二零一三年四月二十五日之公告(「該公告」)。

其他資料(續)

於該公告後，萊恩天津收購了土地面積為21,810平方米的土地及總建築面積為3,703.70平方米的廠房，於二零一三年六月底，已支付全部代價約人民幣16,500,000元，有關土地及工廠均已交付萊恩天津。

至於收購所得款項的餘下結餘，於二零一三年六月三十日，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。

股息

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

綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	4	47,528	45,978
銷售成本		(32,166)	(23,216)
毛利		15,362	22,762
其他收入		—	2,500
銷售及分銷開支		(6,367)	(4,132)
行政開支		(9,769)	(14,931)
投資物業之公允價值變動前經營(虧損)/溢利		(774)	6,199
投資物業之公允價值增加		8,490	—
投資物業之公允價值變動後經營溢利		7,716	6,199
融資收入		443	219
融資成本		(495)	(3,547)
除稅前溢利	5	7,664	2,871
所得稅開支	6	(5,561)	(2,316)
期內溢利		2,103	555
以下應佔：			
本公司權益股東		2,103	555
期內溢利		2,103	555
每股盈利(人民幣)	7		
基本		0.0035	0.0009
攤薄		0.0035	0.0009

第21頁至第41頁所載附註為本中期財務報告一部分。應付本公司權益股東股息之詳情載於附註22(a)。

綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月 一 未經審核
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	2,103	555
期內其他全面收入 (除稅後及經重新分類調整)：		
將不會重新分類為損益的項目：		
於投資重估儲備的淨變動	2,873	—
可能於日後重新分類為損益的項目：		
換算海外附屬公司財務報表的外匯差額	(1,720)	—
期內其他全面收入	1,153	—
期內全面收入總額	3,256	555
以下應佔：		
本公司權益股東	3,256	555
期內全面收入總額	3,256	555

第21頁至第41頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日 一 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
租賃預付款項	8	6,562	—
物業、廠房及設備	9	19,147	10,564
投資物業	10	221,300	209,730
非流動資產總額		247,009	220,294
流動資產			
租賃預付款項	8	154	—
開發中物業	11	139,259	329,310
持作出售的竣工物業	12	344,900	160,388
存貨	13	20,321	20,957
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	14	65,033	24,183
託管賬戶存款	15	25,000	25,000
現金及現金等價物	16	62,345	88,297
流動資產總額		657,012	648,135
資產總額		904,021	868,429
流動負債			
銀行貸款	17	240,000	200,000
預收款項		22,377	20,603
貿易及其他應付款項	18	139,534	151,607
即期稅項		128,831	132,461
流動負債總額		530,742	504,671
流動資產淨額		126,270	143,464
資產總額減流動負債		373,279	363,758
非流動負債			
遞延稅項負債		47,170	42,971
非流動負債總額		47,170	42,971
資產淨額		326,109	320,787
權益			
股本	22	4,900	4,884
儲備	22	321,209	315,903
本公司權益股東應佔權益總額		326,109	320,787
權益總額		326,109	320,787

第21頁至第41頁所載附註為本中期財務報告一部分。

綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月 一 未經審核
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔							
	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	匯兌儲備 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	—	—	19,315	1,540	—	—	169,203	190,058
截至二零一二年 六月三十日止六個月								
權益變動								
期內溢利	—	—	—	—	—	—	555	555
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	—	—	—	555	555
發行股份	22(b)(ii)	1,219	95,875	—	—	—	—	97,094
按權益結算以股份支付之 交易		—	—	—	1,484	—	—	1,484
於二零一二年六月三十日		1,219	95,875	19,315	3,024	—	169,758	289,191
於二零一三年一月一日		4,884	91,812	20,409	4,532	—	199,150	320,787
截至二零一三年 六月三十日止六個月								
權益變動								
期內溢利	—	—	—	—	—	—	2,103	2,103
其他全面收入	—	—	—	—	(1,720)	2,873	—	1,153
全面收入總額	—	—	—	—	(1,720)	2,873	2,103	3,256
因行使購股權而發行股份	22(b)(ii)	16	2,277	—	(1,150)	—	—	1,143
沒收購股權		—	—	—	(74)	—	74	—
按權益結算以股份支付之 交易		—	—	—	923	—	—	923
於二零一三年六月三十日		4,900	94,089	20,409	4,231	(1,720)	201,327	326,109

第21頁至第41頁所載附註為本中期財務報表一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月 一 未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
經營所用現金 已付稅項		(38,235) (4,991)	(85,087) (26,402)
經營活動所用現金淨額		(43,226)	(111,489)
投資活動所用現金淨額		(16,303)	(266)
融資活動所得現金淨額 現金及現金等價物減少淨額		33,812 (25,717)	93,907 (17,848)
於一月一日的現金及現金等價物 匯率變動之影響		88,297 (235)	116,534 69
於六月三十日的現金及現金等價物		62,345	98,755

第21頁至第41頁所載附註為本中期財務報表一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

1 編製基準

本公司於二零一一年一月四日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。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主板上市。

本中期財務報告已根據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。本中期財務報告於二零一三年八月十六日獲授權刊發。

本中期財務報告已根據二零一二年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將會於二零一三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2。

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二零一二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二零一二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，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第42頁。

本中期財務報告(如先前所呈報的資料)包含的與截至二零一二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。截至二零一二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二零一三年三月二十二日的報告中對該等財務報表發表無保留意見。

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團及本公司本會計期間開始生效的新國際財務報告準則及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1號之修訂(財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列)
- 國際財務報告準則第10號(綜合財務報表)

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

國際會計準則第1號之修訂(財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列)

國際會計準則第1號的修訂規定，在符合若干條件的情況下，實體須將可能於日後重新分類為損益的其他全面收益項目與永不會重新分類為損益的其他全面收益項目分開列報。因此，本集團已經改變在本財務報表列報其他全面收益項目的方式。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

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「綜合財務報表及單獨財務報表」的規定。該準則引入單一控制權模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，主要視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔或權利，以及能否運用其權力影響該等回報金額的能力。

由於採納了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公司的會計政策。採用該準則不會改變本集團就於二零一三年一月一日為止參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

3 分部報告

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

- 物業發展；及
- 門窗銷售

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) 有關溢利或虧損的資料

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本集團截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月可呈報分部有關資料載列如下：

	物業發展 人民幣千元	門窗銷售 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年六月三十日止六個月			
來自外部客戶的收益	35,935	11,593	47,528
分部間收益	—	—	—
可呈報分部收益	35,935	11,593	47,528
可呈報分部溢利淨額	1,309	723	2,032
截至二零一二年六月三十日止六個月			
來自外部客戶的收益	34,541	11,437	45,978
分部間收益	—	—	—
可呈報分部收益	34,541	11,437	45,978
可呈報分部(虧損)/溢利淨額	(344)	811	467

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

3 分部報告(續)

(b) 可呈報分部的溢利或虧損之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
可呈報分部溢利淨額	2,032	467
減：抵銷分部間溢利	71	88
綜合溢利淨額	2,103	555

4 營業額

本集團的主要業務為物業發展及門窗銷售。營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
物業發展	34,051	33,409
門窗銷售	11,593	11,437
租金收入	1,884	1,132
	47,528	45,978

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

5 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	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 融資成本：		
借貨利息	7,111	6,975
減：資本化至開發中物業的利息開支	(6,631)	(3,569)
	480	3,406
其他融資成本	15	141
融資成本總額	495	3,547

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
(b) 僱員成本：		
薪金、工資及其他福利	4,675	3,924
向定額退休計劃供款	466	183
按權益結算以股份支付之款項	923	1,484
	6,064	5,591

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
(c) 其他項目：		
折舊	1,398	997
核數師薪酬—中期審閱服務	250	250
存貨成本	32,166	23,216

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	729	(333)
中國土地增值稅	632	1,909
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	4,200	740
	5,561	2,316

(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六月三十日止六個月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(截至二零一二年六月三十日止六個月：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) 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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算乃基於截至二零一三年六月三十日止六個月本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,103,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣555,000元)及於本期內已發行每股面值0.01港元之普通股加權平均數600,135,359股(截至二零一二年六月三十日止六個月：590,000,000股股份)得出。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利的計算乃基於截至二零一三年六月三十日止六個月本公司普通權益股東應佔溢利人民幣2,103,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣555,000元)及加權平均數607,183,746股股份(截至二零一二年六月三十日止六個月：593,206,383股股份)得出。

8 租賃預付款項

於二零一三年六月，本集團一間附屬公司向一名獨立第三方收購位於中國天津的一幅土地及其上所建之一幢樓宇，總代價為人民幣16,500,000元，其中人民幣6,716,000元與收購土地有關。於二零一三年六月三十日，本集團仍在就有關土地及樓宇申請所有權證。

9 物業、廠房及設備

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團以成本人民幣10,188,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣266,000元)收購物業、廠房及設備項目。截至二零一三年六月三十日止六個月，並無出售物業、廠房及設備(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣8,100元)。

物業、廠房及設備包括位於中國土地之上全部按中期租賃持有的樓宇。其中，一幢人民幣9,784,000元的樓宇已於本期內收購，該樓宇仍在興建中(附註8)。於二零一三年六月三十日，本集團仍在就該樓宇申請所有權證。

此外，於二零一三年六月三十日，賬面總值為人民幣2,398,000元(二零一二年十二月三十一日：無)的若干其他樓宇已用作本集團獲授若干銀行貸款的抵押(附註17)。

10 投資物業

於二零一三年六月三十日，本集團擁有投資物業人民幣221,300,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣209,730,000元)，代表成本人民幣62,318,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣62,109,000元)及估值調整人民幣158,982,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣147,621,000元)。

於二零一三年六月三十日，本集團投資物業由一間獨立測量師行中證評估有限公司(「中證」)進行重估。重估乃由中證根據該物業權益的市值(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，中證採用投資法(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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

10 投資物業(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月，投資物業的公允價值增加人民幣11,363,000元，其中人民幣8,490,000元已計入損益(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

於二零一三年四月八日，本集團董事宣佈將本集團位於中國大連的辦公樓宇的若干部分由自用用途改變為出租用途。因此，轉撥時已確認為數人民幣2,873,000元的物業重估儲備。

於二零一三年六月三十日賬面淨值為人民幣20,950,000元(二零一二年十二月三十一日：無)的若干投資物業用作本集團獲授若干銀行貸款的抵押。所有投資物業的所有權證已於二零一一年九月獲得。

11 開發中物業

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 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	—	150,009
預期於一年後收回 持作未來開發擬供出售物業	139,259	179,301
	139,259	329,310

於二零一三年六月三十日，本集團正為人民幣50,381,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣83,436,000元)之若干持作未來開發擬供出售物業申請相關的土地使用權證。

12 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。

於二零一三年六月三十日，賬面總值為人民幣133,380,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣138,818,000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17)。

此外，於二零一三年六月三十日，賬面總值為人民幣17,535,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣17,798,000元)的持作出售的竣工物業包括若干其他樓宇，乃位於為獲取銀行貸款而抵押之土地之上。根據本集團中國法律顧問的意見，董事認為該等樓宇不被視為銀行貸款抵押資產的一部分。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

13 存貨

綜合財務狀況表內存貨包括：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
原材料	2,341	1,702
在製品	—	2
製成品	17,980	19,253
	20,321	20,957

14 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

(a) 綜合財務狀況表內的貿易及其他應收款項、按金及預付款項指：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	24,923	9,590
按金、預付款項及其他應收款項	40,110	14,593
	65,033	24,183

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。

本集團於各報告期末考慮是否需為貿易及其他應收款項設立呆賬減值撥備，及於各報告期末概無認為需要追加撥備。有關貿易及其他應收款項的減值虧損使用撥備賬記錄，除非本集團相信可收回款項的可能性極微，在此情況下，則直接於貿易及其他應收款項中撤銷減值虧損。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

14 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

(b) 賬齡分析

貿易應收款項包括以下貿易應收款項及應收票據(已扣除呆賬撥備)，其於報告期末分別按到期日及發票日期之賬齡分析如下。

按到期日之賬齡分析：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
未逾期	21,648	6,330
於一個月內	992	285
逾期一個月以上一年以下	1,403	1,865
逾期一年以上	880	1,110
逾期	3,275	3,260
	24,923	9,590

按發票日期之賬齡分析：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內(包括首尾兩天)	24,124	9,176
一年以上	799	414
	24,923	9,590

15 託管賬戶存款

於二零一三年六月三十日，人民幣25,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣25,000,000元)的存款根據中國一家商業銀行的條件存入託管賬戶。該款項乃指定用作支付本公司於二零一一年十二月十日宣派的特別股息。根據本公司與該商業銀行訂立的託管協議，在正式辦妥中國國家外匯管理局的相關匯款手續後，有關資金將轉匯予本公司當時的股東。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

16 現金及現金等價物

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	62,345	88,297

於二零一三年六月三十日，存於中國的銀行且以人民幣計值的銀行結餘為人民幣57,277,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣81,740,000元)。將資金匯出中國須遵守中國國家外匯管理局實施的外匯限制。

17 銀行貸款

本集團銀行貸款以人民幣計值，其償還情況如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或於要求時	240,000	200,000
一年後但於兩年內	—	—
	240,000	200,000

於二零一三年四月，本集團獲得中國一家金融機構的新銀行貸款。本集團賬面總值為人民幣23,348,000元的若干投資物業及物業、廠房及設備抵押作為獲得該銀行貸款之抵押品。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

17 銀行貸款(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月，銀行貸款的年利率介乎6.46%至7.20%(截至二零一二年六月三十日止六個月：年利率介乎6.14%至6.98%)，並以下列資產作擔保：

	附註	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
持作出售竣工物業	12	133,380	138,818
投資物業	10	20,950	—
物業、廠房及設備	9	2,398	—
		156,728	138,818

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行貸款為人民幣200,000,000元(二零一二年十二月三十一日：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，且並無發現本期內有任何違反契諾的情況。

18 貿易及其他應付款項

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	68,092	89,258
其他應付款項及應計費用	26,140	23,970
應付一間直接控股公司款項	24,565	25,003
應付董事款項	8,075	489
應付其他關連方款項	12,662	12,887
	139,534	151,607

應付一間直接控股公司、董事及其他關連方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。與關連方的結餘詳情載於附註23(b)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

18 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，其於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	616	37,372
一個月以上一年以下	25,987	36,433
一年以上	41,489	15,453
	68,092	89,258

本集團的貿易及其他應付款項包括工程應付保留金。於二零一三年六月三十日，預期將於一年後結清的工程應付保留金為人民幣2,680,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣3,249,000元)。

19 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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

20 承擔

(a) 土地及開發成本之資本承擔

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	13,963	25,220

(b) 經營租賃承擔

— 承租人

根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項總額如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,779	1,879
一年後但五年內	1,531	2,420
	3,310	4,299

— 出租人

根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,552	3,963
一年後但五年內	5,558	5,839
五年後	3,202	3,501
	11,312	13,303

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

21 按權益結算以股份支付之款項

首次公開發售前購股權計劃已獲本公司的唯一股東於二零一一年六月二十四日通過之書面決議案批准，旨在協助本公司挽留本集團的主要及高級僱員。4名董事及10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	授予董事的 首次公開發售 前購股權數目	授予僱員的 首次公開發售 前購股權數目	總計
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第一週年當日起	於緊接上市 日期第五週年 前一日	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第二週年當日起	於緊接上市 日期第五週年 前一日	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第三週年當日起	於緊接上市 日期第五週年 前一日	1,900,000	880,000	2,780,000
二零一一年 六月二十四日	於緊接上市日期 第五週年前一日	於緊接上市 日期第五週年 前一日	3,800,000	1,760,000	5,560,000
			9,500,000	4,400,000	13,900,000

首次公開發售前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符合要求，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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

21 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：

	二零一三年 六月三十日 購股權數目 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 購股權數目 人民幣千元
報告期初尚未行使	13,700	13,700
期內失效(附註)	(200)	—
期內行使(附註)	(2,000)	—
期末尚未行使	11,500	13,700
期末可行使	700	—

附註：根據本公司股東於二零一一年六月二十四日通過的書面決議案，本公司有條件採用首次公開發售前購股權計劃。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，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。

截至二零一三年六月三十日止六個月，2,000,000份首次公開發售前購股權乃按0.72港元的行使價獲行使，以認購股份。

於二零一二年六月三十日尚未行使首次公開發售前購股權的加權平均剩餘合約年期為3.5年(二零一二年十二月三十一日：4年)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，首次公開發售前購股權計劃之加權平均行使價為0.72港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：0.72港元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

21 按權益結算以股份支付之款項(續)

(ii) 首次公開發售前購股權公允價值及假設：

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

首次公開發售前購股權公允價值及假設

於計量日的每份購股權公允價值	0.75港元
加權平均股價	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場條件及服務條件。

22 股本及儲備

(a) 股息

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司並無向本公司權益股東宣派任何股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

(b) 股本

(i) 法定及已發行股本

	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	股份 千股	金額 千港元	股份 千股	金額 千港元
法定： 股份	2,000,000	20,000	2,000,000	20,000

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

22 股本及儲備(續)

(b) 股本(續)

(i) 法定及已發行股本(續)

已發行及繳足股份：

	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	金額 千港元	等值金額 人民幣千元	金額 千港元	等值金額 人民幣千元
602,000,000股股份 (二零一二年十二月三十一日： 600,000,000股股份)	6,020	4,900	6,000	4,884

股份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。所有股份與本公司其餘資產享有同等地位。

(ii) 已發行股本於各報告期間之增加

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股股份(佔股份總數的25%)已向公眾發行。本公司來自公開發售的所得款項總額約為135,000,000港元，超出已發行股份面值之人民幣95,875,000元(經扣除上市開支)已計入本公司之股份溢價賬。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團董事及僱員已根據首次公開發售前購股權計劃行使2,000,000份購股權。2,000,000股股份乃按1,440,000港元(相當於人民幣1,143,000元)之代價發行，其中1,420,000港元(相當於人民幣1,127,000元)已計入股份溢價賬。先前於以股份支付之報酬儲備確認之與該等已行使購股權相關之金額人民幣1,150,000元亦已轉撥至股份溢價賬。

(c) 儲備

(i) 股份溢價

發行價(扣除任何發行開支)超出已發行股份面值的金額已計入本公司的股份溢價賬。

根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司股份溢價賬內的資金可供分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息當日後，本公司將可清償於日常業務過程中到期的債務。

22 股本及儲備(續)

(c) 儲備(續)

(ii) 法定儲備

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

法定一般儲備可用於彌補過往年度虧損(如有)，並可透過按股東當時所持權益百分比比例向股東發行新股而轉為已繳資本/股本，惟該等發行後所剩結餘不得低於註冊資本的25%，及儲備不可用於分派(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指授予本集團僱員之購股權之公允價值。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生的所有外匯差額。截至二零一三年六月三十日止六個月，就換算本集團海外附屬公司之財務報表而於其他全面收入確認之匯兌儲備為人民幣1,720,000元。

(v) 物業重估儲備

物業重估儲備已根據就劃歸為投資物業之土地及樓宇採納之會計政策設立及處理。

(vi) 可分派儲備

本公司於二零一三年六月三十日並無儲備可供分派予股東。

本公司依賴附屬公司的分派或墊款支付任何股息。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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

23 重大關連方交易

除本中期財務報告所披露之關連方資料外，本集團於截至二零一三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。

於各報告期間，董事認為本集團現時之本公司關連方如下：

關連方名稱	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
胡士亮先生	開成連先生的家庭成員
天津大眾集團有限公司(「天津大眾」)	由控股股東全資實益擁有
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」)	由控股股東實益擁有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」)	由控股股東實益擁有96.67%
大連開世酒業有限公司	由胡士翠女士全資實益擁有
澳洲新西蘭投資發展集團有限公司(「澳洲新西蘭」)	由控股股東全資實益擁有

未經審核中期財務報告附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

23 重大關連方交易(續)

(a) 交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
門窗銷售			
— 北海陽光		2,513	—
土石方工程服務收入			
— 北海陽光	(i)	8,860	—
租金開支			
— 天津大眾	(ii)	360	360
租金收入			
— 北海陽光	(iii)	172	172
— 泥房子酒業	(iv)	169	169
— 港灣物業管理公司	(v)	851	851

附註：

- (i) 於二零一二年十二月十一日，土石方工程公司與北海陽光簽署協議，據此土石方工程公司就八個項目向北海陽光進行工程施工，協議總合同額為人民幣12,601,000元，本集團已於二零一二年十二月十一日就此發出公告。截至二零一三年六月三十日止六個月，六個項目已竣工，土石方工程公司已確認勞務收入人民幣8,860,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。
- (ii) 於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。
- 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。租賃已於二零一二年六月一日獲延長，並將於二零一五年五月三十一日屆滿。截至二零一三年六月三十日止六個月，人民幣360,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣360,000元)已確認為租金開支。
- (iii) 於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，租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，租期改為二零一零年十二月一日至二零一三年十一月三十日，為期三年，年租改為人民幣343,000元。
- (iv) 於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，據此，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。
- (v) 於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，自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個年度的租金則分別為人民幣1,534,000元及人民幣2,334,000元。

23 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方的結餘

- (i) 於二零一三年六月三十日，本公司應付其直接控股公司易明佳林控股有限公司之股息為人民幣24,565,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣25,003,000元)。人民幣25,000,000元已存入託管賬戶，乃指定用作支付本公司於二零一一年十二月十日宣派的股息。
- (ii) 於二零一二年十月，中國開世集團股份有限公司向澳洲新西蘭借得臨時貸款人民幣12,662,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣12,887,000元)，用以向萊恩天津增加股本。
- (iii) 截至二零一三年六月三十日止六個月，大連開世向本公司控股股東借得臨時貸款人民幣7,116,000元(二零一二年十二月三十一日：無)，作營運資金用途。
- (iv) 與關連方的其他結餘主要由於有關訂約方之間的撥款安排所致。

(c) 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	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	730	799
按權益結算以股份支付之款項	745	1,174
退休福利計劃供款	93	58
	1,568	2,031

致董事會之審閱報告



致開世中國控股有限公司董事會之審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第16頁至第41頁開世中國控股有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一三年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及解釋附註。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《國際會計準則》第34號的規定編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作主要包括向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一三年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《國際會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

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

二零一三年八月十六日



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