

ANNUAL REPORT  
年報 2013



**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



# 目錄

公司資料	2
主席報告	4
董事會報告	6
董事及高級管理層	22
企業管治報告	25
管理層討論及分析	36
獨立核數師報告	47
綜合損益表	49
綜合損益及其他全面收益表	50
綜合財務狀況表	51
財務狀況表	53
綜合權益變動表	54
綜合現金流量表	55
財務報表附註	56
財務概要	112

## 公司資料

### 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(FCS, 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

中投證券國際融資有限公司  
香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈63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  
皇后大道東183號  
合和中心22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)

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表開世中國控股有限公司（「開世中國」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度（「本年度」）的經審核年度業績。

二零一三年，本公司步入在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的第二個年頭，集團整體運作良好，並一如既往地按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）的規定推進上市公司的相關活動。從二零一二年一月十二日（「上市日期」）至二零一三年十二月三十一日，公司股價整體上呈現一路上升趨勢，最高曾攀升至每股2.2港元，較招股價0.9港元漲幅近1.5倍。



關成連先生  
主席

## 主席報告(續)

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

二零一四年，我國宏觀經濟發展將堅持穩中求進的總基調，在全面深化改革的同時保持經濟合理增長，繼續實行積極的財政政策和穩健的貨幣政策。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。我們將抓住機遇，提升我們在大連旅順口區的競爭力，提高在區域的知名度，在政府開放及加速大連旅順口的經濟發展政策中實現企業更大的經濟效益和社會效益。集團業務的穩步發展，一直得到所有股東、客戶、投資者、商業夥伴、社會各界人士的信任和支持，以及董事會成員、管理層和全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事會表示衷心致謝。我相信，在各位一如繼往的支持下，本集團必能進一步在大連旅順口及中國其他地區拓展業務，為股東及客戶創造財富與價值。

董事會主席

**開成連**

中國大連，二零一四年三月十八日



## 董事會報告

董事欣然提呈董事會報告及本集團本年度經審核綜合財務報表。

### 首次公開發售所得款項用途

本公司股份於二零一二年一月十二日在聯交所主板開始買賣。本集團自首次公開發售籌得所得款項淨額約人民幣81,000,000元。截至二零一三年十二月三十一日(包括該日)，本集團已運用所得款項約人民幣8,000,000元作一般公司及營運資金用途，所得款項約人民幣8,000,000元用作開發開世熙郡，及約人民幣19,200,000元用於收購北海街道的預付款，符合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」)所披露的所得款項擬定用途。本集團已將約人民幣16,500,000元用於收購天津空港經濟區土地及該土地上現有廠房，與於二零一三年四月二十五日披露於本公司業績報告內首次公開發售所得款項用途變化一致。

於二零一三年十二月三十一日，首次公開發售所得款項用途詳情如下：

售股章程披露之用途(附註1)及其後變動	售股章程所載 已分配款項 (附註1)	截至二零一三年 十二月三十一日 已動用款項 人民幣千元 (概約)
	及其後重新分配款項 (附註2) 人民幣千元 (概約)	
收購北海街道的土地及空港經濟區土地及 建於其上的現有廠房(附註2)	64,800 (相當於所得款項 淨額80%) (附註2)	35,700 (附註2)
開發開世熙郡	8,100 (相當於所得款項 淨額10%)	8,000
一般營運資金	8,100 (相當於所得款項 淨額10%)	8,000

附註：

- (1) 有關股份發售所得款項淨額之建議用途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」)之「未來計劃及所得款項用途」一節。

## 董事會報告(續)

- (2) 如售股章程所述，股份發售所得款項淨額之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所得款項淨額的40%，二零一二年七月將動用其餘40%。此外，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本公司全資附屬公司萊恩(天津)門窗有限公司(「萊恩天津」)收購一幅位於空港經濟區工業園區04-23-2號的已物色土地及建於其上的現有廠房，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。

於上述公告後，萊恩天津收購了一幅土地面積為21,810平方米(「平方米」)的土地及總建築面積(「建築面積」)為3,703.70平方米的廠房，於二零一三年六月底，已支付總代價約人民幣16,500,000元，有關土地及工廠均已交付萊恩天津，其營運籌備工作也在逐步展開。

至於收購所得款項的餘下結餘，於二零一三年十二月三十一日，已支付預付款項總額約人民幣19,200,000元予大連旅順口國土資源局，用作收購分別位於北海街道土地面積約27,941平方米及約45,519平方米的兩幅土地。倘本集團未能在最終投標、拍賣及列表程序中購得有關土地，則有關預付款項可予退回。

## 合規顧問變更

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

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

合規顧問變更詳情載於本公司日期為二零一三年九月三十日之公告。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。本公司附屬公司的主要業務及其他詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註15。

## 業績

本集團於本年度的業績載於本年報第49頁綜合損益表。



## 董事會報告(續)

### 修訂提名委員會職權範圍

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

### 期後事項

#### 更改香港股份過戶登記分處地址

本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的地址將由香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓更改為香港皇后大道東183號合和中心22樓，自二零一四年三月三十一日起生效。

### 末期股息

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

### 物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註13。

### 計息銀行貸款

本集團於二零一三年十二月三十一日的計息銀行貸款詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註24。

### 財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產、負債及少數股東權益的概要(摘錄自經審核財務報表及售股章程)載於本年報第112頁。本摘要並不構成本年報經審核綜合財務報表的一部分。

### 股本

本公司於本年度的已發行股本變動詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註30。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或本公司註冊成立所在地開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)並無優先購買權條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股。

## 董事會報告(續)

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 儲備

本集團儲備於本年度的變動詳情分別載於本年報經審核綜合財務報表附註30及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無可供分派儲備。

### 慈善捐獻

於本年度，本集團並無捐獻善款(二零一二年：無)。

### 關連交易及持續關連交易

本集團於本年度進行以下持續關連交易(惟根據上市規則第14A.33條獲豁免的持續關連交易除外)：

#### I. 租約

##### (a) 泥房子酒業租賃協議

茲提述售股章程，內容有關大連市開世地產有限公司(「大連開世」)與泥房子酒業(大連)有限公司(「泥房子酒業」)所訂立日期為二零一三年十二月二十四日的租賃協議(「原泥房子酒業租賃協議」)，內容涉及中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年一期地下二層建築面積為915平方米的部分物業(「該物業」)。

根據原泥房子酒業租賃協議，大連開世(作為出租人)向泥房子酒業(作為承租人)出租該物業，用於儲存酒及其他商品，租期至二零一三年十二月三十一日止。

二零一三年十二月二十四日，大連開世(作為出租人)與泥房子酒業(作為承租人)訂立一份協議(「泥房子酒業租賃協議」)，據此，本集團同意出租該物業，供泥房子酒業儲存酒及其他商品，租期由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日，年租金為人民幣338,000元。

## 董事會報告(續)

### (b) 港灣租賃協議

茲提述售股章程，內容有關大連開世與天津市港灣物業管理有限公司大連分公司(「港灣物業管理公司」)分別於二零一一年四月八日及二零一一年十一月二十八日訂立的租賃協議及補充協議(「原港灣物業管理公司協議」)，內容均涉及中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年一期建築面積為42,707平方米的961個地下停車位及車庫(「停車場」)。

根據原港灣物業管理公司協議，大連開世(作為出租人)同意向港灣物業管理公司(作為承租人)出租停車場，以供後者經營、管理及分租停車場，租期至二零一三年十二月三十一日止。

二零一三年十二月二十四日，大連開世(作為出租人)與港灣物業管理公司(作為承租人)訂立一份協議(「港灣租賃協議」)，據此，本集團同意出租停車場，供港灣物業管理公司經營、管理及分租停車場，租期由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日，年租金為人民幣3,000,000元。

### (c) 北海租賃協議

於二零一三年十二月二十四日，大連開世(作為出租人)與北海陽光(大連)有限公司(「北海陽光」)(作為承租人)訂立租賃協議，據此，本集團同意出租中國遼寧省大連市旅順口區長江路開世嘉年一期建築面積927.5平方米的公建樓第四層，租期由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日，為期三年，年租金為人民幣343,200元，供北海陽光作辦公室(「北海租約」)。租金須每半年繳付，北海陽光負責相關公用服務費用。北海租約屆滿後，北海陽光可按雙方協定的條款及新租金續約。

### (d) 萊恩天津租約

於二零零七年六月一日，萊恩(天津)門窗有限公司(「萊恩天津」)與天津大眾訂立租賃協議，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(「萊恩天津租約」)。

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金人民幣720,000元，該等款項已確認為截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度的租金開支總額。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。

萊恩天津補充租約條款主要將年租金由無償代價改為人民幣720,000元。倘由於(其中包括)人民解放軍(天津辦事處)收回有關土地，或因(其中包括)土地使用者變更而導致租約終止，萊恩天津的生產設施須搬遷，則天津大眾須承擔萊恩天津所蒙受的所有直接及間接經濟損失。

## 董事會報告(續)

### II. 北海協議

於二零一二年十二月十一日，本集團附屬公司大連市開世建設工程有限公司(「開世建設工程」，前稱為大連市開世土石方工程有限公司)與北海陽光簽署協議，內容有關開世建設工程就八個項目向北海陽光提供服務，合約總代價人民幣12,601,395元。

於二零一二年五月十七日，萊恩天津與北海陽光簽署協議，內容有關萊恩天津就石門山酒店項目的建造工程向北海陽光提供門窗服務，合同金額上限為人民幣2,600,000元。

#### 上市規則之涵義

由於泥房子酒業、港灣物業管理公司及北海陽光均為開成連先生(為本公司執行董事、董事會主席、行政總裁兼控股股東，本公司控股股東易明佳林控股有限公司(「易明佳林」)的唯一股東兼董事)的聯繫人，因此根據上市規則均為本公司關連人士。此外，由於天津大眾由開成連先生全資擁有，因此根據上市規則亦為關連人士。

由於「關連交易及持續關連交易 — I. 租約」一段所述載於上文的每項租約適用百分比率累計高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.34條的規定，上述協議須遵守有關申報、公告及年度審核的規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

就上述「關連交易及持續關連交易 — II. 北海協議」一段所指北海協議，由於協議項下擬進行交易的各項適用百分比率(利潤率除外)累計高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.32條的規定，北海協議須遵守有關申報、公告及年度審核的規定，但可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

上述持續關連交易於本年度的交易金額及上限金額如下：

持續關連交易	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 之上限金額	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 之交易金額
租約	人民幣2,986,000元	人民幣2,986,000元
開世建設工程向北海陽光提供 土石方工程服務	人民幣12,601,395元*	人民幣12,569,196元*
萊恩天津向北海陽光銷售門窗	人民幣2,600,000元*	人民幣2,513,000元*

\* 該等金額乃為截至二零一三年十二月三十一日止年度的累計交易金額。

## 董事會報告(續)

有關上述持續關連交易之進一步詳情，請參閱售股章程「關連交易」一節以及本集團日期為二零一二年五月十七日、二零一二年十二月十一日及二零一三年十二月二十四日之公告。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等持續關連交易乃：(i)於本集團一般及日常業務過程中；(ii)按一般商業條款或對本集團而言不遜於提供予獨立第三方或獨立第三方所提供之條款；及(iii)根據規管該等交易的有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款訂立。

本公司核數師已就上述持續關連交易向董事會確認上市規則第14A.38條所列明之事宜。

除上文所披露之交易及經審核綜合財務報表附註33所披露之本集團與港灣物業管理公司之物業管理交易外，董事認為本年報經審核綜合財務報表附註33所披露之重大關連方交易並不屬於上市規則第14A章所界定須遵守上市規則項下之任何申報、公告或獨立股東批准規定之「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)。

## 主要客戶及供應商

本集團向五大客戶的銷售額約佔本年度總銷售額約43%，其中向最大客戶的銷售額佔本年度總銷售額14%。本集團向五大供應商的採購額約佔本年度總採購額約41%，其中向本集團最大供應商的採購額佔本年度總採購額20%。

董事或彼等的任何聯繫人或任何股東(就董事所深知，該等人士擁有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 董事

於本年度及截至本年報日期的董事名單如下：

### 執行董事

開成連先生(主席)  
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

## 董事會報告(續)

根據本公司組織章程細則第108(a)條，在將於二零一四年六月十八日舉行之應屆股東週年大會上，李福榮先生、楊靜女士及孫惠君女士均將退任董事一職，並符合資格膺選連任董事。於應屆股東週年大會上，將提呈普通決議案重選李福榮先生、楊靜女士及孫惠君女士為獨立非執行董事。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定就其獨立性發出的書面確認書。經參考上市規則所述因素，董事會認為所有獨立非執行董事均被視為獨立人士。

### 董事及其他高級管理層的履歷

董事及其他高級管理層的履歷詳情於本年報第22頁至第24頁「董事及高級管理層」一節披露。

### 董事之服務合約

各執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立服務合約，由二零一一年十一月二十二日起初步為期三年，並可由任何一方給予對方至少三個月書面通知予以終止。

擬於應屆股東週年大會上重選的任何董事概無與本公司訂立不得由本公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 管理合約

除董事的服務合約外，本公司於本年度概無與任何人士、公司或法人團體訂立任何合約，以管理或處理本公司任何業務的全部或任何重大部分。

### 董事之薪酬

本公司董事之薪酬詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註7。

### 薪酬政策

薪酬委員會之設立旨在根據本集團之經營業績、個人表現及可作比較之市場慣例，檢討本集團之薪酬政策及本集團所有董事及高級管理層之薪酬架構。各董事之薪酬乃參考經濟狀況、市場條件以及各董事之職責和責任及其個人表現而釐定。

本公司已採納於二零一一年六月二十四日的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」)及於二零一一年十一月二十二日的一項購股權計劃(「購股權計劃」)，作為對董事及合資格僱員之獎勵，計劃詳情載於下文「購股權計劃」一段。

## 董事會報告(續)

### 董事於重大合約之權益

除本年報經審核綜合財務報表附註7及「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或其任何附屬公司訂立於本年度末或本年度內任何時間仍然生效，且與本集團業務有重大關係的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事於競爭業務之權益

於二零一三年十二月三十一日，董事或彼等各自的任何聯繫人概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

### 遵守不競爭承諾

董事會已成立由全體獨立非執行董事組成的委員會(「委員會」)，其獲授權每年審核由易明佳林及開成連先生作出的不競爭承諾(「不競爭承諾」)之遵守情況，詳見易明佳林及開成連先生於二零一一年十二月六日訂立的以本集團利益為依歸的不競爭契據(「契據」)。

由契據日期至本年報日期止，委員會並不知悉易明佳林及開成連先生作出的不競爭承諾有任何違規情況。不競爭承諾之詳情載於售股章程「與控股股東的關係」一節。本公司已收到易明佳林及開成連先生各自有關其於契據日期至本年報日期止期間遵守契據條款的書面確認書。

### 購股權計劃

#### (A) 首次公開發售前購股權計劃

##### 1. 條款概要

首次公開發售前購股權計劃之目的為表彰本集團成員公司若干執行董事及僱員對本集團的貢獻。首次公開發售前購股權計劃已獲本公司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，其主要條款與本公司購股權計劃的條款(如下文所載)大致相同，惟以下內容除外：

- (a) 首次公開發售前購股權計劃之目的為協助本公司挽留本集團的主要及高級僱員；
- (b) 首次公開發售前購股權計劃涉及合共13,900,000股股份；
- (c) 首次公開發售前購股權計劃的股份認購價相等於股份發售價0.90港元的80%(即為0.72港元)；

## 董事會報告(續)

- (d) 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上市日期第五週年前一日
所授購股權之20%	上市日期第二週年當日或之後起至上市日期第五週年前一日
所授購股權之20%	上市日期第三週年當日或之後起至上市日期第五週年前一日
所授購股權之餘下40%	上市日期第五週年前一日

所有根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於上市日期滿一週年前不得行使。於各歸屬期末尚未行使的購股權可累積至下一個歸屬期，並於購股權期限內行使；

- (e) 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認為滿意方可作實。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合格，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而不可行使；及
- (f) 首次公開發售前購股權計劃僅於二零一一年六月二十四日起至二零一一年十二月二十三日期間有效，其後將不再據此授出購股權，惟首次公開發售前購股權計劃的條文在所有其他方面仍然全面有效，以使所授任何購股權可有效行使。

本公司已向聯交所上市委員會申請並已獲批准因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而發行的13,900,000股股份上市買賣。



## 董事會報告(續)

### 2. 未行使的已授出首次公開發售前購股權

於二零一三年十二月三十一日，根據本公司於二零一一年六月二十四日採納的首次公開發售前購股權計劃已授出但尚未行使的購股權詳情如下：

承授人姓名	購股權數目					於二零一三年 十二月三十一日 尚未行使	行使價 港元
	於二零一三年 一月一日						
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效		
<b>董事</b>							
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
<b>僱員</b>							
	4,200,000	—	(760,000)	—	(400,000)	3,040,000	0.72
<b>總計</b>	<b>13,700,000</b>	<b>—</b>	<b>(2,000,000)</b>	<b>—</b>	<b>(400,000)</b>	<b>11,300,000</b>	

## (B) 購股權計劃

本公司於二零一一年十一月二十二日採納一項購股權計劃。

### 1. 目的

購股權計劃旨在吸引及挽留合資格人士，向彼等提供額外獎勵以及推動本集團業務創出佳績。

### 2. 參與者

董事會獲授權全權酌情根據購股權計劃的條款，向(其中包括)本集團任何僱員(全職及兼職)、董事、諮詢人、顧問、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商授出購股權，以認購本公司股份。

### 3. 根據購股權計劃可發行之股份總數

根據購股權計劃可授出之購股權所涉及之股份數目上限，合共不得超出於上市日期本公司已發行股本的10% (即為合共60,000,000股股份)。

### 4. 各參與者的配額上限

截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據購股權計劃授予任何承授人的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及可發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。

## 董事會報告(續)

### 5. 根據購股權認購股份之期限

購股權可於董事會可能釐定的期間，隨時根據購股權計劃的條款行使，惟有關期間不得超過由授出日期起計十年，並受有關提前終止條文所規限。

### 6. 於購股權行使前必須持有購股權之最短期限

董事會可全權酌情設定行使購股權前必須持有購股權的最短期限及須達成的表現目標。

### 7. 接納期限及接納購股權時應付之款項

授出購股權的要約限於發出有關要約日期(包括當日)起七日內接納。購股權的承授人須於接納要約時就獲授的購股權向本公司支付1.00港元。

### 8. 認購價之釐定基準

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉及之股份的認購價由董事會全權釐定並通知參與者，且不得低於以下較高者：(i)於購股權授出日期聯交所每日報價表所示的股份收市價；(ii)購股權授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所示的股份平均收市價；及(iii)股份於購股權授出日期的面值。

### 9. 購股權計劃之有效期限

購股權計劃已於上市日期成為無條件，並將於二零一一年十一月二十二日起計十年期間有效及具有效力，惟可根據購股權計劃所載的條文提前終止。

本公司有權發行購股權，惟行使根據購股權計劃授出的所有購股權時可能發行的股份總數不得超過上市日期已發行股份的10%。本公司可於任何時間更新有關上限，惟須於取得股東批准並根據上市規則刊發通函後，方可作實，而行使根據本公司所有購股權計劃授出的所有尚未行使購股權及將予行使的購股權時可能發行的股份總數不得超過當時已發行股份的30%。

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

## 董事會報告(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

於二零一三年十二月三十一日，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」)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%

## 董事會報告(續)

### (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的首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)授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，於二零一三年十二月三十一日，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。

## 董事會報告(續)

### 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

於二零一三年十二月三十一日，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，於二零一三年十二月三十一日，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。

## 董事會報告(續)

### 審核委員會

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

### 企業管治

有關本公司所採納企業管治常規之主要資料載於本年報第25頁至第35頁企業管治報告。

### 足夠公眾持股量

根據本公司所得公眾資料及就董事所知，於本年報日期，本公司自上市日期以來已遵照上市規則規定維持足夠的公眾持股量。

### 核數師

畢馬威會計師事務所已審核本年度之綜合財務報表。畢馬威會計師事務所將退任，且符合資格並願意膺選連任。重選畢馬威會計師事務所為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

### 暫停辦理股份過戶登記

#### 二零一四年股東週年大會

為確定有權出席將於二零一四年六月十八日舉行之應屆股東週年大會的股東身份，本公司將於二零一四年六月十六日至二零一四年六月十八日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須於二零一四年六月十三日下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

承董事會命

主席

**關成連**

中國大連，二零一四年三月十八日

## 董事及高級管理層

### 董事

#### 執行董事

**開成連先生**，59歲，為本公司創辦人、行政總裁、董事會主席及提名委員會（「提名委員會」）主席。彼於二零一一年一月四日獲委任為董事，並於二零一一年十一月二十二日調任為執行董事。開成連先生於二零零四年創立本集團業務。彼為執行董事開曉江先生的父親。自本集團業務於二零零四年創立以來，開成連先生為本集團業務的蓬勃發展作出重大貢獻，主要負責本集團的整體企業策略、規劃、管理及業務發展。開成連先生擁有逾14年的房地產開發經驗。彼於一九九六年加入天津大眾，該公司主要於中國天津從事房地產開發，彼於一九九九年成為該公司主席兼總裁。開成連先生於一九九八年七月取得天津財經大學證書，證明其完成研究生財務及稅務持續進修課程，等同獲研究生資格。彼亦於二零零七年十月自中國職業經理人聯合會獲得房地產經營管理的中國職業經理人證書。開成連先生於加入本集團前為天津當地稅務局的幹部。開先生為易明佳林的董事，該公司持有本公司約74.75%的股權。

**姜淑霞女士**，35歲，於二零一一年六月二十四日獲委任為董事，並於二零一一年十一月二十二日調任為執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。彼為本集團營運總監，主要負責日常營運及管理。姜女士於二零一二年三月獲委任為萊恩天津主席及法人代表。彼自二零零八年至二零一一年六月擔任天津大眾集團營運管理總監，負責日常營運及管理。二零零四年至二零零八年，姜女士在中國天津一間基礎設施投資公司擔任資產部副主任，主要負責該公司及其附屬公司的資產管理及營運管理。姜女士曾擔任中國天津市城市基礎設施配套辦公室行政秘書，負責日常行政工作。彼自二零零二年十月起成為天津市科學研究院成員。

**開曉江先生**，33歲，於二零一一年六月二十四日獲委任為董事，並於二零一一年十一月二十二日調任為執行董事，兼任本集團開發總經理。開曉江先生為開成連先生的兒子。開曉江先生於二零零九年獲天津市人力資源和社會保障局頒授助理工程師資格，主要負責管理中國遼寧省大連市旅順口區的開發項目及萊恩天津的業務發展。開曉江先生於二零零八年加入萊恩天津任職董事，並於二零一二年三月前擔任萊恩天津主席。加入本集團前，開曉江先生任職於中國天津一間基礎設施及設備投資公司的房地產開發部，主要負責辦理物業開發的前期手續。二零零八年至二零一一年五月，開曉江先生亦為天津市大天建築工程有限公司（「天津大天」）及泥房子酒業的董事。天津大天在二零一一年五月四日向獨立第三方出售其母親胡士翠女士及其所持該公司股權前為我們的關連人士，目前為獨立第三方。彼於二零零五年取得愛丁堡大學商業學文學碩士學位，並於二零零六年十一月取得約克大學管理科學碩士學位。

## 董事及高級管理層(續)

**韓麗萍女士**，35歲，於二零一一年六月二十四日獲委任為董事，並於二零一一年十一月二十二日調任為執行董事。韓女士為財務總監，主要負責本集團的財務事宜。韓女士自二零零一年七月至二零一零年五月於普華永道會計師事務所(大連分所)及德勤華永會計師事務所(大連分所)擔任數職，而彼自二零一零年五月以來一直擔任天津大眾審計部經理。彼於二零一一年一月至二零一一年六月二十四日擔任天津大眾的董事及財務總監。韓女士於二零零一年七月取得東北財經大學的學士學位，主修註冊會計師專門化，並通過中國證券業協會從業資格考試的證券市場基礎知識、證券承銷與發行以及證券分析等科目。韓女士自二零零三年八月起亦為遼寧省註冊會計師協會會員。

### 獨立非執行董事

**楊靜女士**，52歲，於二零一一年十一月二十二日加入本公司，出任獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席及提名委員會及審核委員會(「審核委員會」)成員。楊女士擁有約20年審計及財務管理經驗。彼自一九八零年至二零零二年於多間煙酒公司的會計部門任職。自二零零三年以來，楊女士一直在一間煙草公司擔任有關中國法律法規的調查員。楊女士於二零零三年取得中國政法大學法律專業證書。

**李福榮先生**，34歲，於二零一一年十一月二十二日加入本公司，出任獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。李先生擁有約4年金融及證券領域經驗。李先生現為一間私人公司之董事。彼於二零零六年六月五日至二零一零年八月十六日任職於匯豐集團，在匯豐集團擔任的最後職務為優質服務管理部的管理經理。此前，彼於二零零二年七月至二零零五年六月任職於第一太平戴維斯，負責向公司及個人投資者提供房地產投資經紀服務。李先生於二零零二年十二月取得香港大學經濟及金融學學位。

**孫惠君女士**，35歲，於二零一一年十一月二十二日加入本公司，出任獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席及提名委員會成員。孫女士擁有約6年會計及審核工作經驗。彼為中國註冊會計師，並於二零零七年完成英國特許公認會計師公會考試。彼於二零零四年加入大連瑞華會計師事務所，並自二零零五年至二零零六年擔任該公司的法律代表。孫女士加入大連瑞華會計師事務所至今亦出任其審核經理，現為事務所之合夥人。孫女士於二零零一年七月自東北財經大學取得註冊會計師專門化學位。



## 董事及高級管理層(續)

### 高級管理層

**孟建軍先生**，42歲，於二零零六年加入本公司擔任項目經理，並於二零一一年二月一日獲委任為大連開世的副總經理。孟先生負責管理本集團房地產開發業務，且自二零零六年十一月獲得工程師資格。孟先生在多間建築公司一直擔任項目工程師，參與大連房地產項目的建設。其中，彼主要負責整體項目監督(包括進度、安全及品質)，並與每個項目各方協調。孟先生於二零零一年取得大連理工大學房屋及物業管理文憑。彼於二零一二年獲委任為開世建設工程總經理。

**李勇先生**，38歲，於二零零五年十月獲委任為萊恩天津的總經理。李先生獲天津市人力資源和社會保障局頒授助理工程師資格，主要負責萊恩天津的日常營運管理。加入本集團前，李先生曾擔任港灣物業管理公司的總經理。彼於二零零零年八月至二零零二年五月在天津市大眾建設開發有限公司擔任行政辦公室經理。彼於兩個職位中主要負責各公司的整體日常管理及運作。此前，彼任職於天津大天的工程部。天津大天在二零一一年五月四日向獨立第三方出售開曉江先生及其母親胡士翠女士所持該公司股權前為我們的關連人士，目前為獨立第三方。

**寧秀亭女士**，51歲，自二零零七年獲委任為大連開世財務部經理。寧女士獲授中國會計師資格，擁有逾20年會計經驗。寧女士於一九九七年至二零零七年擔任天津大眾財務經理。加入本集團前，寧女士在中國多間私人公司擔任會計師。寧女士於一九八九年在天津財經大學(前稱天津財經學院)取得大專學位。

# 企業管治報告

本公司董事會欣然提呈此企業管治報告，乃載列於本年度的本公司年報內。

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東權益以及提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，作為其企業管治守則。除本報告所披露的偏離外，於本年度，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。董事認同，為達致向整體股東有效的問責性，在本公司管理架構及內部監控程序下，引進良好的企業管治元素非常重要。本公司將繼續檢討並提升其企業管治常規，以確保符合企業管治守則。下文載列有關本公司本年度所採納及所遵守的企業管治常規的詳細討論。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，且各董事已確認彼於本年度已遵守標準守則的規定。

年內，本公司亦已就僱員進行證券交易採用自有操守準則，有關條款不比標準守則所載的標準寬鬆，以供可能擁有關於本公司未公開股價敏感資料的有關僱員於買賣本公司證券時遵守。

## 董事會

### (i) 董事會的組成

董事會目前由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。於本年報日期，董事會包括以下董事：

#### 執行董事

開成連先生(主席兼行政總裁)

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

## 企業管治報告(續)

本公司執行董事開曉江先生為本公司主席、行政總裁兼執行董事開成連先生的兒子。除上文所披露者外，董事會各成員之間概無其他關係。

董事會為本公司企業管治架構的核心，負責領導管理層並對其進行實效審核。董事會深知其對本公司之主要責任及其自身職責乃保障及提升長期股東之價值。執行董事在高級管理層的協助下組成本公司的核心管理隊伍。執行董事肩負為本公司及本集團制定業務策略及發展計劃的整體責任，而高級管理層則負責監察及落實本集團的計劃。所有董事之履歷詳情載於本年報第22頁至第24頁。

本公司已就彌償本集團董事因企業活動所產生的責任安排適當的責任保險。保險的保障範圍將每年予以檢討。

### (ii) 董事會的職能

董事會的主要職能包括：(i)召開股東大會並於大會上匯報董事會工作；(ii)執行股東於股東大會上通過的決議案；(iii)考慮及批准本集團的策略、財務目標、年度預算、投資方案；(iv)制定溢利分派的方案；(v)履行本集團的企業管治責任；及(vi)行使股東於股東大會上賦予的其他權力、職能及職責。

### (iii) 董事會會議及出席紀錄

本公司的董事會每年至少定期舉行四次會議，大約每季舉行一次。根據本公司組織章程細則第133條，董事可親身或透過電話、電子或所有與會人士可同時及即時互相溝通的其他通訊方式出席會議，而參加有關會議應構成親身出席。一般而言，本公司至少提前14日發出董事會常務會議通告。董事將於各董事會常務會議最少3日前收取詳細議程，以確保董事可就將於會上討論的事宜作出知情決定。全體董事亦將可獲提供充裕資源以履行其職責，而經合理要求，董事可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。所有董事會會議紀錄均足夠詳細地記錄董事會已考慮的事項及作出的決定等資料。

於本年度，本公司舉行七次董事會會議及一次股東大會(二零一三年股東週年大會)。本公司謹訂於二零一三年六月二十八日舉行二零一三年股東週年大會。

## 企業管治報告(續)

以下為董事會會議及股東大會的出席紀錄：

	出席／合資格出席紀錄	
	董事會會議	股東大會
<b>執行董事</b>		
開成連先生(主席兼行政總裁)	7/7	1/1
開曉江先生	7/7	1/1
姜淑霞女士	7/7	1/1
韓麗萍女士	7/7	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
楊靜女士	7/7	1/1
李福榮先生	7/7	1/1
孫惠君女士	7/7	1/1

### 委任及重選董事

各執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立服務合約，由二零一一年十一月二十二日起初步為期三年，並可予以終止及可由任何一方給予對方至少三個月書面通知及在有關係務合約所規定的若干情況、條款及條件下予以終止。

概無任何董事訂有本集團可在無支付賠償(法定賠償外)的情況下於一年內終止的服務合約。

根據企業管治守則的守則條文第A.4.2條，獲委任以填補臨時空缺的所有董事均須於其獲委任後首次股東大會上由股東選舉。根據本公司組織章程細則第112條，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會人數，惟按此獲委任的董事人數不得超過股東於股東大會上不時釐定的人數上限。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事的任期將直至其獲委任後的首次股東大會為止，惟可於該大會上膺選連任。任何獲董事會委任以增添現時董事會人數的董事的任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將合資格膺選連任。

根據企業管治守則的守則條文第A.4.2條，全體董事均須最少每三年輪席退任一次。此外，根據本公司組織章程細則第108(a)條，在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事(或若其人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須最少每三年輪席退任一次。退任董事應符合資格膺選連任。本公司可於有董事退任的股東大會上填補該職位空缺。

李福榮先生、楊靜女士及孫惠君女士將於應屆股東週年大會上退任董事一職，並符合資格且願意膺選連任。

## 企業管治報告(續)

### 入職及持續專業發展

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。於二零一三年，所有董事已參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司外聘律師已透過為董事提供主要涉及上市公司董事角色、職能及職責的簡報、簡介及資料協助進行董事培訓。開成連先生、開曉江先生、姜淑霞女士、韓麗萍女士、楊靜女士、李福榮先生及孫惠君女士均已接受此次培訓。公司秘書不時更新並提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓資料，而上述全體董事均已學習此等資料並被要求每年向本公司提交一份已簽署的培訓紀錄。

### 主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應分離且應由不同人士擔任。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主席及行政總裁。

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。

### 獨立非執行董事

遵照上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事。董事會認為全體獨立非執行董事均具有合適及充足的行業、專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以履行彼等的職責，以保障本公司股東的利益。根據上市規則第3.10A條，上市發行人須委任至少佔董事會人數三分之一的獨立非執行董事。本公司目前有三名獨立非執行董事，佔董事會人數三分之一以上，因此，本公司已遵守第3.10A條。

## 企業管治報告(續)

於彼等各自獲委任前，各獨立非執行董事已向聯交所提交書面聲明確認彼等的獨立性，並已承諾在實際可行的情況下盡快知會聯交所於其後可能影響彼等獨立性的任何情況變動。本公司亦已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定就其獨立性發出的書面確認書。經參考上市規則所述因素，董事會認為所有獨立非執行董事均被視為獨立人士。

年內，本公司主席已於二零一三年十二月十八日與非執行董事(獨立非執行董事)舉行一次會議，會上並無執行董事出席。

所有董事(包括獨立非執行董事)已為董事會有效及高效地運作帶來廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事受邀任職於本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)。

至於企業管治守則條文要求董事披露於上市公司及機構所任職務的數量及性質以及其他重大承諾以及彼等的身份及於發行人任職的時間，董事已同意及時向本公司披露其承諾。

### 董事會授權

董事會保留於本公司所有主要事宜之決策權，包括：批准及監察所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料、委任董事以及其他重大財務及營運事宜。董事於履行職責時有權尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，並受鼓勵個別接觸本公司高級管理層並與其商議。

董事會的職能及職責包括根據適用法例的可能規定召開股東大會並於股東大會上向股東匯報董事會的工作，執行於股東大會通過的決議案，釐定本公司的業務計劃及投資計劃，制訂本公司的年度預算及決算賬目，制訂本公司的股息及花紅分派建議以及行使本公司的組織章程細則及適用法例所賦予的其他權力、職能及職責。董事會授予高級管理層授權及責任，負責本集團的日常管理及營運。董事會定期會面，以檢討本公司的財務及營運表現，並審議及批准本公司的整體策略及政策。

## 企業管治報告(續)

本集團之日常管理、行政及營運已授權高級管理層處理。授權功能及責任由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會之批准。

### 企業管治職能

董事會確認，企業管治應由董事集體負責，而彼等的企業管治職責包括：

- (a) 制定、檢討及執行本公司的企業管治政策及常規並向董事會提供推薦意見；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司的政策及常規是否符合法律法規的規定；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；
- (e) 檢討本公司是否遵守企業管治守則及於企業管治報告中作出披露；及
- (f) 制定、檢討及監察股東溝通政策的執行情況以確保其效力，並建議董事會於適當時加強股東與本公司的關係。

於本年度，董事會已審閱及討論上文所述之企業管治政策及常規，包括董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、法律及監管規則的合規事宜、本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告中的相關披露。

根據企業管治守則的守則條文第A.5.6條，上市發行人須採納董事會多元化政策。於二零一三年八月，董事會已採納董事會多元化政策，董事會多元化政策的概要載列如下：

本公司深明並相信董事會多元化之好處，可提高其表現質素，確保董事會擁有適合本公司業務所需之均衡技能、經驗和多元化觀點。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並充分顧及董事會多元化之裨益。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。提名委員會將監察政策之實施及將不時檢討本政策，確保本政策之有效性。

## 企業管治報告(續)

### 審核委員會

審核委員會於二零一一年十一月二十二日成立。審核委員會目前由三名成員組成，全體成員均為獨立非執行董事，即孫惠君女士、李福榮先生及楊靜女士。孫惠君女士目前為審核委員會的主席。審核委員會每年須就審閱本公司的財務報告及賬目與本公司外聘核數師至少舉行兩次會議。

審核委員會的主要職責包括就核數師的任免向董事會提供推薦建議、檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控程序。審核委員會已審閱本集團本年度的綜合財務報表。

董事會所採納之審核委員會書面職權範圍符合企業管治守則之條文，並可於本公司及聯交所網站上瀏覽。

於本年度，審核委員會已分別於二零一三年三月二十二日及二零一三年八月十六日舉行2次會議，審核委員會成員已於會上審閱並與本公司核數師討論本集團分別截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十一日止六個月的綜合財務報表。審核委員會認為該等報表已按適用會計準則、聯交所及法定規定編製，且已作出足夠披露。

以下是審核委員會會議的出席紀錄：

#### 出席／合資格出席紀錄

孫惠君女士(主席)	2/2
李福榮先生	2/2
楊靜女士	2/2

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零一一年十一月二十二日成立。薪酬委員會目前由三名成員組成，即楊靜女士、李福榮先生及姜淑霞女士，大部分成員為獨立非執行董事，其中一名成員為執行董事。楊靜女士目前為薪酬委員會的主席。

薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬向董事會提供推薦建議，並代表董事會釐定董事及高級管理層的具體薪酬待遇及僱傭條件。



## 企業管治報告(續)

薪酬委員會每年須至少舉行一次會議以討論薪酬相關事宜。任何董事均不得參與釐定其本人的薪酬。

董事會所採納之薪酬委員會書面職權範圍符合企業管治守則之條文，並可於本公司及聯交所網站上瀏覽。

於本年度，薪酬委員會已於二零一三年三月二十二日舉行一次會議，薪酬委員會成員於會上就二零一三年董事及高級管理層的薪酬政策進行討論並向董事會提供推薦意見。

以下是薪酬委員會會議的出席紀錄：

### 出席／合資格出席紀錄

楊靜女士(主席)	1/1
李福榮先生	1/1
姜淑霞女士	1/1

### 提名委員會

提名委員會於二零一一年十一月二十二日成立。提名委員會目前由三名成員組成，即開成連先生、楊靜女士及孫惠君女士，大部分成員為獨立非執行董事，其中一名成員為執行董事。開成連先生目前為提名委員會的主席。

提名委員會的主要職責為就填補董事會及高級管理層空缺的候選人向董事會提供推薦建議及確保獲提名擔任董事的人選為經驗豐富及才能卓越的人士。

提名委員會每年須至少舉行一次會議，以審閱董事會的架構、規模及組成、評估本公司獨立非執行董事的獨立性以及處理其他有關事宜。

董事會所採納之提名委員會書面職權範圍符合企業管治守則之條文，並可於本公司及聯交所網站上瀏覽。

於本年度，提名委員會已於二零一三年三月二十二日舉行一次會議，提名委員會成員於會上就於二零一三年股東週年大會上重選董事事宜進行討論並向董事會提供推薦意見，並已根據上市規則第3.13條評估各獨立非執行董事的獨立性。

## 企業管治報告(續)

以下為提名委員會會議的出席紀錄：

	出席／合資格出席紀錄
開成連先生(主席)	1/1
楊靜女士	1/1
孫惠君女士	1/1

本年度，本集團高級管理層各成員(財務報表附註7所披露之董事除外)之薪酬介於下述範疇：

	人數
人民幣200,000元至人民幣300,000元	3

## 核數師的薪酬及申報責任

於本年度，向本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所就其核數及非核數服務已付或應付的薪酬如下：

服務種類	人民幣千元
二零一三年的核數服務	1,390
非核數服務(稅務服務)	29
<b>總計</b>	<b>1,419</b>

本公司獨立核數師就有關彼等於本集團本年度綜合財務報表的申報責任聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

## 企業管治報告(續)

### 董事就財務報表的責任

董事會確認其須負責根據上市規則的披露規定、香港公司條例及適用的會計準則編製本集團各財務期間之財務報表，以真實公允地反映本集團的事務狀況及業績及現金流量。本公司調配恰當及充裕的資源以編製經審核賬目。編製本年度的財務報表時，董事會已選擇合適的會計政策並貫徹一致地應用、作出審慎及公允合理的判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。董事負責採取一切合理及必需的步驟，以保障本集團資產及避免及查察欺詐及其他違規狀況。自二零一二年四月一日起，本公司向董事會全體成員提供有關本公司表現、狀況及前景的最新月度資料。

### 內部監控

董事會確認其須負責檢討本公司內部監控制度的成效。董事會將定期檢討本集團內部監控措施的改善進程並致力加強該等內部監控措施。

本公司設立內部審核職能，肩負監察本公司內部管治的重任。內部審核職能的主要工作包括檢討本公司的財務狀況及內部監控，並定期就本集團進行全面審核。

董事會每年檢討內部監控制度，特別考慮資源的充足性、僱員資格及經驗、培訓計劃及本公司賬目的預算及財務報告職能。

董事會認為，內部監控制度就本集團整體而言屬有效及適當。董事會進一步認為，概無有關本集團的重大控制問題，包括財務、營運以及合規控制及風險管理職能。

### 公司秘書

本公司委任KCS Hong Kong Limited的董事莫明慧女士擔任公司秘書。

根據上市規則第3.29條，莫女士於本年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

### 投資者及股東關係

董事會認同與股東及投資者保持清晰、及時而有效的溝通的重要性。董事會亦認同與投資者進行有效溝通是建立投資者信心及吸引新投資者的關鍵所在。因此，本集團致力保持高透明度，確保投資者及股東通過聯交所及本公司網站所刊

## 企業管治報告(續)

發的財務報告、公告、通函及其他企業通訊獲得有關本集團準確、清晰、完整而及時的資料。本公司已設立網站([www.kaishichina.com](http://www.kaishichina.com))，向股東及潛在投資者提供本公司資訊，以及作為與彼等直接有效溝通之渠道。本公司歡迎股東向董事會作出查詢或要求提供本公司可向公眾公開的資料。

董事會將與股東及投資界保持持續溝通。歡迎股東參與本公司召開的股東週年大會及其他股東大會，大會通告將根據上市規則及本公司組織章程細則於充分的期間內發出。董事將於股東大會為股東解答疑問。

### 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司將於股東大會上就每項事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

在任何股東大會上，除非上市規則允許以舉手方式表決，否則提呈大會的決議案將以投票方式表決，而投票表決結果將於會上宣佈，以及根據上市規則分別於聯交所及本公司網站公佈。於二零一三年股東週年大會上，本公司股東以投票方式通過全部決議案(包括批准本公司及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表)。

### 召開股東特別大會及提呈建議

股東可根據公司條例及本公司組織章程細則提呈建議供於股東大會上省覽。根據本公司組織章程細則第64條，股東特別大會亦須在一名或以上於遞交申請當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的本公司股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或本公司的公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。有關大會須於遞交有關要求後2個月內舉行。

就提名人選參選董事而言，本公司的《公司組織章程細則》第113條規定，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的書面通知以及一項該位被推選人士簽發表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(由董事會推選之情況除外)。根據該條規定，提交該等通知之期間須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日結束，而向本公司發出該等通知之最短期間須為最少七日。有關本公司股東提名人選參選董事的程序可於本公司網站閱覽。

### 詢問董事會

擬向董事會提出有關本公司的詢問的股東可將問題電郵至[investment@kaishichina.com](mailto:investment@kaishichina.com)。

### 章程文件的變更

於本年度，本公司的章程文件概無任何重大變更。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團的主要業務為物業發展、門窗銷售及建設工程業務。

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，開世建設工程迅速發展其業務，也陸續獲得更多專業資格，詳情載於下文「土石方工程」一段。

### 房地產開發業務

#### 地產項目概覽

##### 開世嘉年一期（竣工物業）

開世嘉年一期土地面積約為97,318平方米（「平方米」），總建築面積（「建築面積」）約為155,186平方米，主要包括13幢低層公寓、5幢中層公寓、2幢高層公寓、包括796個地下停車位和191個地下車庫、一間餐廳和多個倉庫的2層地庫以及1幢四層公建樓（作辦公室或商業用途）。一期的建設工程分為兩個標段，一標段（主要包括低層公寓）於二零零七年九月動工並於二零零八年十月竣工。而二標段（主要包括中高層公寓）於二零零七年六月動工並於二零零九年十二月竣工。

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

##### 開世嘉年二期（竣工物業）

開世嘉年二期的土地面積約為61,866平方米，總建築面積約為84,042平方米，由以下幾個住宅部分組成：(i) 盧卡藝墅（主要包括2幢低層建築、22幢聯排、一間幼稚園、10幢複式、一間獨棟及一間西餐廳等高檔物業）；及(ii) 景緻（主要包括

## 管理層討論及分析(續)

4幢中層公寓、約9,723平方米的地下停車位、車庫以及4幢多層公建樓(計劃作商業/零售用途)。開世嘉年二期於二零一一年九月竣工。其住宅部分，本集團於二零一零年年底開始預售，而非住宅部分，本集團於二零一一年八月開始預售。年內，已售開世嘉年二期物業平均售價約為每平方米人民幣14,812元。

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

### 開世嘉年(投資物業)

根據中證評估有限公司於二零一三年十二月三十一日編製的估值報告，於二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業(包括開世嘉年一期約47,084平方米<sup>(附註1)</sup>及開世嘉年二期約2,714平方米<sup>(附註2)</sup>)的市值合共約為人民幣226,800,000元。

附註：

1. 建築面積約47,084平方米主要包括開世嘉年一期公建樓第一、三及四層部分、地下第一及二層的停車位以及地下第二層部分。
2. 建築面積約2,714平方米主要包括多個零售單位及一間幼稚園。



## 管理層討論及分析(續)

### 開世熙郡(開發中項目)

開世熙郡項目的總土地面積約為155,438平方米，總建築面積約為158,238平方米，計劃分三期開發。一期的土地面積約為47,042平方米，總建築面積約為22,879平方米，主要由28棟複式及6棟洋房組成。開世熙郡一期於二零一二年上半年開工建設。本集團已於二零一二年八月中旬取得開世熙郡一期全部34棟住宅物業的預售許可證。於二零一三年十二月三十一日，全部34棟住宅物業經已竣工，並於二零一三年六月三十日開始交付予業主。於二零一三年，本集團將開世熙郡定位為「綠色•休閒•養生•度假」項目。此外，開世熙郡周圍正在興建一系列配套項目，包括綜合樓宇、市政工程及溫泉度假酒店等，預期將對開世熙郡未來的銷售產生積極影響。比如，毗鄰開世熙郡項目的溫泉度假酒店已於二零一三年下半年投入營運，逐漸吸引更多潛在客戶前往該地區，從而逐步提高該項目的知名度。開世熙郡的樣板房將於二零一四年上半年落成。因此本集團計劃於未來在附近商業環境進一步完善後，再逐步推出更多銷售活動。

開世熙郡二期的土地面積約為63,665平方米，總建築面積約為51,098平方米，主要由公建樓、小高層、洋房、複式及聯排組成。開世熙郡二期工程於二零一二年末動工。於二零一三年十二月三十一日，1棟配套公建樓、1棟聯排及5棟複式的建設工程已竣工。開世熙郡二期的其他物業將視乎市況及政府頒發施工許可證的進度再開始建設。

開世熙郡三期的土地面積約為44,731平方米，總建築面積約為84,261平方米，主要由高層建築、公建樓及地下車庫組成。鑒於目前市況，本集團正考慮調整產品戶型，或可促進開世熙郡項目的銷售，本公司亦計劃於二零一四年後開始開世熙郡三期的建設。

## 管理層討論及分析(續)

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				108,396	135,359			
	二期	住宅	洋房、複式、聯排及 小高層建築	銷售	63,665	49,143	(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、 中層及低層公寓	住宅	1,160	二零零八年十月 (附註3)	100%
	開世嘉年二期一中層及 低層建築、聯排、 複式、獨棟住宅	住宅	11,234	二零一一年九月	100%
	開世嘉年二期一開世嘉年 二期的地下第一層及餐廳	非住宅	15,557	二零一一年九月	100%
大連市旅順口區 北海街道李家溝 同富路	開世熙郡一期	住宅	22,252	二零一三年 上半年	100%



## 管理層討論及分析(續)

### 本集團的物業組合概要—主要持作投資的物業

所在地	項目	竣工階段	概約建築面積 (平方米)	本集團的權益 (%)
大連市旅順口區 迎春街/長江路	開世嘉年一期一辦公室	已竣工	2,037	100%
	開世嘉年一期一地下停車位及車庫	已竣工	45,047	100%
	開世嘉年二期一四幢多層 公建樓及一間幼稚園	已竣工	2,714	100%

附註：

- (1) 根據於二零一三年九月取得的銷售許可證，1棟配套公建樓、1座聯排及5棟複式的銷售建築面積為約4,564平方米。
- (2) 1棟配套公建樓、1棟聯排及5棟複式的建設工程已於二零一三年底竣工。二期的其他物業將視乎市況及政府頒發施工許可證的進度開始建設。
- (3) 開世嘉年一期一標段主要由低層公寓組成，二標段主要由中高層公寓組成。

### 土石方工程

本集團間接全資附屬公司開世建設工程主要從事地基建設及地盤平整工程。

於二零一三年，由於位於旅順口區北海街道的一系列配套項目正在興建中，開世建設工程獲得新合同並於二零一三年迅速發展其業務。除原有的土石方工程專業資質外，開世建設工程逐步取得另外四項資格，即房屋建築施工總承包資質、市政公用工程施工總承包資質、機電設備安裝專業承包資質及建築防水工程專業承包資質。為補充開世建設工程的註冊資本，大連市開世地產有限公司(「大連開世」)於二零一三年下半年向開世建設工程注資人民幣3,000,000元，增加其註冊資本至人民幣6,000,000元。

## 管理層討論及分析(續)

### 門窗業務

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

### 市場展望

經濟和監管大環境的情況瞬息萬變，但機遇無處不在。基於對中國政府的中國城鎮化方針及市場需求可持續增長的實際估計，本集團對其房地產開發業務的未來充滿信心。本集團將密切監控各種市場因素的變化並積極調整銷售策略，包括於二零一四年改變產品結構及建設商業街，以在目前的宏觀經濟環境獲得有利的地位。於二零一四年三月，本公司間接全資附屬公司大連開世與大連市旅順口區人民政府北海街道辦事處及大連城鄉一體化建設發展基金管理有限公司訂立框架協議，以於中國旅順口區發展特色為包括醫療及退休、旅遊、水療度假村、生態農業及商業房地產等五個核心產業的物業。

### 財務分析

#### 營業額

本集團營業額指物業銷售、門窗銷售、土石方工程業務及租金收入的所得款項收入(已扣除營業稅及其他銷售相關稅項)。本集團於二零一三年的收入約為人民幣100,900,000元，其中來自物業銷售、門窗銷售、土石方工程業務銷售及租金收入的收入分別約為人民幣36,100,000元、人民幣29,200,000元、人民幣31,900,000元及人民幣3,700,000元。本集團本年度的收入約為人民幣100,900,000元，較二零一二年同期的約人民幣105,700,000元略下降約4.5%。減少主要由於本集團的房地產開發業務所致。有關詳情請參閱以下「房地產開發業務」一段。

#### 房地產開發業務

本年度，本集團房地產開發業務產生的收入由二零一二年同期的約人民幣77,600,000元減少約53.5%至約人民幣36,100,000元。減少主要由於下列原因所致：

- (i) 宏觀經濟環境影響持續。  
二零一三年初，隨著不同城市房地產銷售市場量價走勢呈現分化，中國政府根據不同城市規模實施有差異的調控政策，一線城市率先全面收緊，二線城市紮堆出臺措施繼續加碼調控，而三四線城市則適時對政策進行微調。兩會過後，新一屆政府著力建立保障房以完善長期住房機制，大力提倡反腐倡廉作風。在這種經濟環境和政策環

## 管理層討論及分析(續)

境形勢下，高端物業及住宅的銷售量增長緩慢。而本公司該種類型的物業的銷售額亦隨之受到影響。為應對該趨勢，本集團積極調整銷售策略以期吸引更多房地產市場客戶，包括修改產品結構以及建立商業街。

(ii) 根據產品定位及整體環境實施本集團的銷售策略。

就開世熙郡項目而言，於二零一三年上半年，本集團將其定位為「綠色•休閒•養生•度假」項目。此外，一系列附加項目包括公建樓、市政工程以及溫泉度假酒店正在開世熙郡周圍建造，預期將對開世熙郡未來銷售有正面影響。例如，開世熙郡項目附近的溫泉度假酒店已在二零一三年下半年投入經營，該酒店逐步將潛在客戶吸引至該區域，一步步增加了該項目的知名度。因此本集團繼續調整二零一三年的促銷步伐並計劃於二零一四年推出更多促銷活動，以進一步改善附近的業務氛圍。

### 土石方工程業務

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

### 門窗業務

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

### 毛利及毛利率

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

## 管理層討論及分析(續)

### 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由二零一二年約人民幣15,500,000元減少約人民幣4,700,000元或30.3%至本年度約人民幣10,800,000元。該減少主要由於以下原因：

- (i) 佣金費用按二零一三年物業銷售收益比例計算。向物業銷售代理支付的佣金費用由二零一二年約人民幣1,100,000元減少約人民幣600,000元或54.5%至本年度的約人民幣500,000元，此減少與收益減少幾乎一致。
- (ii) 於二零一三年，本集團根據產品定位及整體環境調整其促銷步伐。廣告及市場推廣開支以及有關開支由此整體減少約人民幣3,000,000元。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零一二年同期的約人民幣23,900,000元減少約人民幣3,300,000元或13.8%至本年度的約人民幣20,600,000元。減少主要是由於下列原因所致：

- (i) 隨著上市活動結束，對相關開支的總體控制，包括差旅開支、娛樂開支及辦公室開支等；及
- (ii) 本集團於首次公開發售後專業服務費減少。

### 融資成本淨額

本集團於本年度的融資開支及融資收入分別約為人民幣3,500,000元及約人民幣400,000元。融資開支主要指於二零一三年萊恩天津與開世建設工程取得的銀行貸款產生的利息。

### 投資物業的公平值增加

公平值收益由二零一二年的約人民幣38,700,000元減少約人民幣25,400,000元至本年度的約人民幣13,300,000元。於二零一二年，總建築面積約49,206平方米被確認為本集團投資物業，且公平值收益增加約人民幣38,700,000元。於二零一三年，額外建築面積592平方米被確認為本集團於二零一三年的投資物業，且伴隨著投資物業組合增加以及本集團投資物業市價上漲，公平值收益增加約人民幣13,300,000元。

## 管理層討論及分析(續)

### 所得稅

二零一三年的稅項開支主要包括就已售及已交付物業的應付中國企業所得稅及土地增值稅。所得稅開支由二零一二年同期的約人民幣22,500,000元減少約人民幣12,900,000元或57.2%至本年度的約人民幣9,600,000元，主要由於銷售及除稅前溢利減少所致。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

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

#### 流動資產總額及流動比率

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

#### 借款及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣118,900,000元，其中約人民幣40,000,000元於二零一四年四月到期，約人民幣40,000,000元於二零一四年八月到期，約人民幣15,000,000元於二零一四年十月到期以及約人民幣23,900,000元於二零一四年十一月到期。

## 管理層討論及分析(續)

### 負債比率

下表列示本集團於所示日期的負債比率的計算：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款	118,886	200,000
減：現金及現金等價物	(39,104)	(88,297)
負債淨額	79,782	111,703
權益總額	330,137	320,787
總資本	409,919	432,490
負債比率	19.5%	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%減至二零一三年十二月三十一日的19.5%，主要是由於本集團銀行貸款金額減少至約人民幣81,100,000元所致。

### 利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行貸款，使本集團面對利率風險。本年度，銀行貸款按介乎1.21%至7.20%之年利率計息（二零一二年：每年6.14%至6.98%）。

### 匯率風險

由於本集團的主要業務在中國，本集團交易主要以人民幣計值，不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易須透過中國人民銀行或其他授權機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為中國人民銀行主要根據供應和需求釐定所報的匯率。

由於本年度以外幣計值的交易極少，因而本集團現時並無關於外幣風險的政策，且外幣風險對本集團營運的影響極小。

## 管理層討論及分析(續)

### 或有負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

### 僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團位於中國的若干營運單位合共聘有162名僱員。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團僱員薪酬總額約為人民幣12,456,000元。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付本集團持續拓展，本集團參照市況及個人資格及經驗提供具競爭力的薪酬待遇。本集團亦可根據本公司於二零一一年十一月二十二日所採用的購股權計劃授予購股權(有關詳情請參閱本公司日期為二零一一年十二月三十日之招股章程「法定及一般資料」附錄七「購股權計劃」一節)。根據中國相關勞動條例及法規，本集團的中國附屬公司須參加由中國市級政府機關組織的購股權計劃，而本集團須按合資格僱員18%及20%的比率向購股權計劃供款。除上述年度供款外，本集團並無有關購股權計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

# 獨立核數師報告



## 致開世中國控股有限公司列位股東的獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核列載於第49頁至第111頁的開世中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此以外，本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負有任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等須遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對該實體內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。



## 獨立核數師報告(續)

### 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

#### 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

二零一四年三月十八日

## 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>營業額</b>	4	<b>100,908</b>	105,703
銷售成本		<b>(63,889)</b>	(52,040)
<b>毛利</b>		<b>37,019</b>	53,663
銷售及分銷開支		<b>(10,763)</b>	(15,470)
行政開支		<b>(20,643)</b>	(23,905)
<b>投資物業之公平值變動前經營溢利</b>		<b>5,613</b>	14,288
投資物業之公平值增加	14(b)(ii)	<b>10,501</b>	2,880
持作出售的竣工物業轉撥至投資物業時之公平值收益	14(b)(ii)	<b>2,835</b>	35,866
<b>投資物業之公平值變動後經營溢利</b>		<b>18,949</b>	53,034
融資收入		<b>405</b>	541
融資成本	5(a)	<b>(3,452)</b>	(70)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>15,902</b>	53,505
所得稅	6(a)	<b>(9,612)</b>	(22,464)
<b>年度溢利</b>		<b>6,290</b>	31,041
<b>以下應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>6,290</b>	31,041
<b>年度溢利</b>		<b>6,290</b>	31,041
<b>每股盈利</b>	11		
每股基本盈利(人民幣元)		<b>0.01</b>	0.05
每股攤薄盈利(人民幣元)		<b>0.01</b>	0.05

第56頁至第111頁所載附註為本財務報表一部分。年度溢利應佔之應付本公司權益股東股息之詳情載於附註30(c)(viii)。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>年度溢利</b>		<b>6,290</b>	31,041
<b>年度其他全面收入(除稅後及經重新分類調整)：</b>			
不會重新分類至損益之項目：			
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後重估盈餘		<b>2,229</b>	—
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額		<b>(1,767)</b>	—
<b>年度其他全面收入</b>	10	<b>462</b>	—
<b>年度全面收入總額</b>		<b>6,752</b>	31,041
<b>以下應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>6,752</b>	31,041
<b>年度全面收入總額</b>		<b>6,752</b>	31,041

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項	12	6,485	—
物業、廠房及設備	13	18,381	10,564
投資物業	14	226,800	209,730
<b>非流動資產總額</b>		<b>251,666</b>	220,294
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項	12	154	—
開發中物業	16	160,915	329,310
持作出售的竣工物業	17	345,276	160,388
存貨	18	23,598	20,957
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	19	66,171	24,183
託管賬戶存款	21	—	25,000
現金及現金等價物	22	39,104	88,297
抵押存款	23	25,000	—
<b>流動資產總額</b>		<b>660,218</b>	648,135
<b>資產總額</b>		<b>911,884</b>	868,429
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	24	118,886	200,000
預收款項	25	21,908	20,603
貿易及其他應付款項	26	260,321	151,607
即期稅項	29(a)	130,266	132,461
<b>流動負債總額</b>		<b>531,381</b>	504,671
<b>流動資產淨額</b>		<b>128,837</b>	143,464
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>380,503</b>	363,758

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	29(b)	<b>50,366</b>	42,971
<b>非流動負債總額</b>		<b>50,366</b>	42,971
<b>資產淨額</b>		<b>330,137</b>	320,787
<b>權益</b>			
股本	30(b)	<b>4,900</b>	4,884
儲備		<b>325,237</b>	315,903
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>330,137</b>	320,787
<b>權益總額</b>		<b>330,137</b>	320,787

於二零一四年三月十八日經董事會批准及授權刊發。

開成連  
董事

韓麗萍  
董事

## 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司投資	15	—	—
<b>非流動資產總額</b>		<b>—</b>	<b>—</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	19	<b>132,543</b>	111,433
現金及現金等價物	22	<b>554</b>	2,655
<b>流動資產總額</b>		<b>133,097</b>	114,088
<b>資產總額</b>		<b>133,097</b>	114,088
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	24	<b>23,886</b>	—
貿易及其他應付款項	26	<b>26,001</b>	25,997
<b>流動負債總額</b>		<b>49,887</b>	25,997
<b>流動資產淨額</b>		<b>83,210</b>	88,091
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>83,210</b>	88,091
<b>資產淨額</b>		<b>83,210</b>	88,091
<b>權益</b>			
股本	30(a)	<b>4,900</b>	4,884
儲備	30(a)	<b>78,310</b>	83,207
<b>權益總額</b>		<b>83,210</b>	88,091

於二零一四年三月十八日經董事會批准及授權刊發。

開成連  
董事

韓麗萍  
董事

第56頁至第111頁所載附註為本財務報表一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	本公司股東應佔						總計 人民幣千元
	附註	股本	股份溢價	法定儲備	以股份支付 之報酬儲備	保留溢利	
		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>於二零一二年一月一日結餘</b>		—	—	19,315	1,540	169,203	190,058
二零一二年權益變動：							
年度溢利		—	—	—	—	31,041	31,041
全面收入總額		—	—	—	—	31,041	31,041
發行股份，經扣除上市開支	30(b)(ii)	1,221	95,475	—	—	—	96,696
資本化發行	30(b)(ii)	3,663	(3,663)	—	—	—	—
按權益結算以股份支付之交易	30(c)(iii)	—	—	—	2,992	—	2,992
撥至法定儲備	30(c)(ii)	—	—	1,094	—	(1,094)	—
<b>於二零一二年十二月三十一日結餘</b>		4,884	91,812	20,409	4,532	199,150	320,787

	本公司股東應佔								
	附註	股本	股份溢價	法定儲備	以股份支付 之報酬儲備	匯兌儲備	物業重估 儲備	保留溢利	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	人民幣千元	人民幣千元
<b>於二零一三年一月一日結餘</b>		<b>4,884</b>	<b>91,812</b>	<b>20,409</b>	<b>4,532</b>	—	—	<b>199,150</b>	<b>320,787</b>
二零一三年權益變動：									
年度溢利		—	—	—	—	—	—	<b>6,290</b>	<b>6,290</b>
其他全面收入		—	—	—	—	<b>(1,767)</b>	<b>2,229</b>	—	<b>462</b>
全面收入總額		—	—	—	—	<b>(1,767)</b>	<b>2,229</b>	<b>6,290</b>	<b>6,752</b>
因行使購股權而發行股份	30(b)(ii)	<b>16</b>	<b>2,277</b>	—	<b>(1,150)</b>	—	—	—	<b>1,143</b>
沒收購股權	28	—	—	—	<b>(146)</b>	—	—	<b>146</b>	—
按權益結算以股份支付之交易	30(c)(iii)	—	—	—	<b>1,455</b>	—	—	—	<b>1,455</b>
撥至法定儲備	30(c)(ii)	—	—	<b>604</b>	—	—	—	<b>(604)</b>	—
<b>於二零一三年十二月三十一日結餘</b>		<b>4,900</b>	<b>94,089</b>	<b>21,013</b>	<b>4,691</b>	<b>(1,767)</b>	<b>2,229</b>	<b>204,982</b>	<b>330,137</b>

第56頁至第111頁所載附註為本財務報表一部分。

## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所用現金	22(b)	(63,523)	(88,904)
已付所得稅		(5,155)	(29,994)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(68,678)</b>	(118,898)
<b>投資活動</b>			
應付收購租賃土地及樓宇及其他物業、廠房及設備款項		(17,549)	(2,088)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(17,549)</b>	(2,088)
<b>融資活動</b>			
透過公開發售發行新股，經扣除上市開支		—	93,532
根據購股權計劃發行股份所得款項		1,143	—
新銀行貸款所得款項		118,886	—
償還銀行貸款		(200,000)	—
已收利息		405	363
關連方墊款		169,020	57,742
關連方償還墊款		(36,893)	(44,855)
已付利息		(15,159)	(14,033)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>37,402</b>	92,749
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(48,825)</b>	(28,237)
<b>於一月一日的現金及現金等價物</b>		<b>88,297</b>	116,534
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(368)</b>	—
<b>於十二月三十一日的現金及現金等價物</b>	22(a)	<b>39,104</b>	88,297

第56頁至第111頁所載附註為本財務報表一部分。



# 財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

## 1 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

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第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於二零一二年一月十二日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的財務資料。綜合財務報表以人民幣呈列，除每股數據外，均約整至最接近千位。人民幣為本公司於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司的功能貨幣及呈報貨幣。

本財務報表乃按照所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，此統稱包括由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。本財務報表亦符合香港公司條例的披露規定及聯交所證券上市規則的適用披露規定。本集團採納的主要會計政策概述如下。

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

### (b) 編製財務報表基準

誠如載列於附註1(e)的會計政策所述，財務報表按歷史成本基準編製，惟投資物業按公平值計量。

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

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

管理層於採用國際財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於附註2討論。

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (c) 會計政策的變動

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

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

#### 國際會計準則第1號之修訂本，財務報表的呈列—呈列其他全面收益項目

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

#### 國際財務報告準則第10號，綜合財務報表

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

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

#### 國際財務報告準則第13號，公平值計量

國際財務報告準則第13號取代國際財務報告準則現行獨立指引，設立有關公平值計量的單一指引。國際財務報告準則第13號規定包含有關金融工具項目及非金融工具項目公平值計量的廣泛披露要求。於本集團適用的規定範圍內，本集團於附註14作出相關披露。採用國際財務報告準則第13號並未對本集團資產及負債的公平值計量產生任何重大影響。

#### 國際財務報告準則第7號之修訂本—披露—抵消金融資產及金融負債

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (d) 附屬公司

附屬公司乃由本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。於評估本集團是否擁有有關權力時，僅會考慮其實質權利(由本集團及其他方持有)。

於附屬公司的投資自控制開始日期起至控制終止日期止於綜合財務報表綜合入賬。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利，均於編製綜合財務報表時悉數抵銷。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。

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

#### (e) 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。

除非投資物業於報告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入賬。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。投資物業所產生的租金收入按附註1(s)(iv)所述入賬。

當物業為轉撥至投資物業的持作出售竣工物業，根據轉撥日期資產賬面值，重估收益或虧損於損益中確認。當物業先前為持作自用，物業於直至改變用途日期應以物業、廠房及設備列賬。於改變用途日期物業賬面值及公平值的差額，於權益內物業重估儲備確認，直至物業、廠房及設備已報廢或出售(直接撥至保留溢利)。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (f) 其他物業、廠房及設備

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(h))呈列。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(h))呈列。

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

在建工程於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中確認。

折舊乃採用直線法於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	5至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)每年進行檢討。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (g) 租賃資產

倘本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。有關決定乃基於對該項安排實際內容的評估作出，而無論該項安排是否屬租賃的法定形式。

##### (i) 租予本集團的資產分類

倘租賃並無將所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃。

##### (ii) 經營租賃開支

倘本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。獲授的租賃優惠於損益內確認為所作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(e))或開發中或持作開發待售的物業(見附註1(i))除外。

#### (h) 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即期應收款項以及其他金融資產於各報告期末進行檢討，以釐定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起本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(倘折現影響重大)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)折現之估計未來現金流量現值之差額計量。如該等金融資產具備類似風險特徵(例如類似逾期情況)且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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (h) 資產減值(續)

##### (i) 貿易及其他應收款項減值(續)

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。

減值虧損直接與相應資產撇銷，惟就貿易應收款項確認的減值虧損計入應收貿易及其他應收款項、按金及預付款項中除外，該等款項之可收回性被視為不確定但並非微乎其微。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團信納收回的機會微乎其微，則被視為無法收回之金額直接從與貿易應收款項撇銷，而在撥備賬中持有的有關該債務之任何金額會被撥回。若先前從撥備賬扣除之款項在其後收回，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

本集團會在各報告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
- 預付租金；及
- 本公司財務狀況表內之於附屬公司之投資

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價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (h) 資產減值(續)

##### (ii) 其他資產減值(續)

###### — 確認減值虧損

倘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，則於損益中確認減值虧損。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扣除銷售成本或使用價值。

###### — 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。減值虧損撥回以於過往年度並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值為限。所撥回減值虧損在確認撥回的年度計入損益。

#### (i) 物業發展

有關物業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：

##### — 擬供出售開發中物業

擬供出售開發中物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購成本、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(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。

##### — 持作出售竣工物業

本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所產生的其他成本。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (j) 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所產生的其他成本。

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。撥回存貨撇減的任何金額，在作出撥回期間確認為已確認為開支的存貨金額的減少。

#### (k) 工程合同

工程合同乃就一項或一組資產™的工程而與一名客戶特定協商的合約，客戶可特別指明設計的主要構架組成元素。合約收益的會計政策載於附註1(s)(iii)。倘若能可靠地估計工程合同的結果，便根據合約於報告期末的完成程度將合約成本確認為支出。倘若合約總成本可能超過合約總收益，預計的虧損便會即時確認為支出。倘若無法可靠地估計工程合同的結果，合約成本便會在發生期間確認為支出。

於報告期末尚在進行中的工程合同，乃按已產生的成本加上已確認的溢利，再減去已確認的虧損及進度款項後的淨額列賬，並呈列於資產負債表作為「應收客戶的合約工程總額」(作為資產)或「應付客戶的合約工程總額」(作為負債)(如適用)。客戶尚未支付的進度款項乃計入「貿易及其他應收款項、按金及預付款項」內。在進行相關工程前所收的款項呈列為「預收款項」。

#### (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，其後採用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備(見附註1(h))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，初步確認金額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內確認。



## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (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，其後按攤銷成本入賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

#### (o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物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數額的現金且不涉及重大價值變動風險，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適合的定額供款退休計劃作出的供款在產生時於損益確認為支出。

##### (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，並於權益內以股份支付之報酬儲備作相應增加。公平值乃經考慮授出購股權的條款及條件後使用二項式期權定價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，則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，並相應調整以股份支付的儲備，惟原僱員開支符合資產確認的要求除外。於歸屬日期，確認為開支的金額將予以調整以反映已歸屬購股權的實際數目(並相應調整以股份支付的儲備)，惟沒收僅因未達成與本公司股份市價有關的歸屬條件則作別論。權益金額於以股份支付之報酬儲備確認，直至購股權獲行使(屆時有關金額將轉撥至股份溢價賬)或購股權屆滿(屆時有關金額直接撥入保留溢利)為止。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (q) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動在損益確認，惟倘該等開支與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關時，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告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予以確認。支持確認可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利包括因轉回現有應課稅暫時差額而產生的數額，惟有關差額均須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，且預期會在可扣稅暫時差額應會轉回的同一期間轉回或在遞延稅項資產所產生稅務虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在釐定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認由未運用稅務虧損及未運用稅務抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的準則，即與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，且預期在可運用稅務虧損或稅務抵免的期間轉回的差額方可計算。

當投資物業根據附註1(e)所載按公平值列賬，除該物業是可予折舊及以商業模式持有，而其目的是透過時間使用而並非出售獲取隱合於該物業之絕大部分經濟利益，確認遞延稅項的金額按該等資產於報告日期假設出售的稅率計算。在所有其他情況下，所確認的遞延稅項金額基於資產及負債賬面值的預期變現或結算方式，以報告期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不貼現計算。

各報告期間末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，則賬面值會作扣減。倘可能有充足應課稅溢利，則所扣減金額將會轉回。

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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (q) 所得稅(續)

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與相關的變動會分開列示，並且不予抵銷。如公司或集團有依法可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，公司或集團有意按淨額基準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，該等資產與負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，而該等實體計劃在未來每個預期有大額遞延稅項負債或資產結算或收回的期間，按淨額基準變現即期稅項資產及結算即期稅項負債或同時變現該資產及結算該負債。

#### (r) 撥備及或然負債

當本集團及本公司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負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按履行該責任的預計支出之現值計提準備。

倘不大可能需要經濟利益流出，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。

#### (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本集團且收益及成本(如適用)能可靠計量，則收益按下述於損益確認：

##### (i) 銷售物業

銷售物業所得收益於物業所有權之重大風險及回報已轉至買方時確認。本集團認為當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定可收回應收款項時，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(如有)。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財務狀況表。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (s) 收益確認(續)

##### (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) 合約收益

當能夠可靠估計工程合同之結果時，工程合同按建成百分比之方式確認收益，有關百分比參考截至該日產生之合同成本佔合同之估計總合同成本之百分比計算。

當未能可靠估計工程合同之結果時，則最多按將可收回已產生成本確認收益。

##### (iv) 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，按分期等額於損益中確認，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式則除外。獲授的租賃優惠於損益內確認為應收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內確認為收入。

##### (v) 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報告期末現行匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

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。

中國境外業務的經營業績按交易日期現行匯率的近似匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於外匯儲備的權益內單獨累計。

出售海外業務時，有關海外業務之累計匯兌差額在確認出售的溢利或虧損時自權益重新分類至損益。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (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。

當資產產生開支及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

(a) 如屬以下情況，則該人士或其近親與本集團有關連：

- (i) 該人士控制或共同控制本集團；
- (ii) 該人士對本集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 如符合以下任何條件，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 該實體受第(a)項所指人士控制或共同控制。
- (vii) 第(a)(i)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。

一名人士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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 1 主要會計政策(續)

#### (w) 分部報告

營運分部及財務報表內呈報的各分部項目的金額，乃自定期向本集團最高行政管理層提供用作分配資源及評核本集團不同業務及地區表現的財務資料中識別。

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徵、產品及服務性質、生產流程性質、客戶類別或分類、分銷產品或提供服務的方法以及監管環境性質則除外。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 會計判斷及估計

#### (a) 應用本集團的會計政策之重要會計判斷

於應用本集團的會計政策時，管理層已作出下列會計判斷：

##### (i) 派發股息引起的預扣稅

本集團於釐定是否就相關稅務司法權區計提派發來自中國的附屬公司的股息引起的預扣稅時，須對派付股息的時間作出判斷。倘本集團認為於可見未來不會分派中國的附屬公司的溢利，則不須就預扣稅作撥備。

##### (ii) 投資物業及持作出售物業之分類

本集團發展持作出售物業及為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。管理層釐定指定物業為投資物業或持作出售物業時會作出判斷。本集團於有關物業之開發初期考慮持有物業之目的。於建設過程中，倘有關物業擬於竣工後用作出售，則有關在建物業將於流動資產入賬列作開發中物業；倘有關物業擬為賺取租金及／或資本增值而持有，則該物業將入賬列作在建投資物業。於物業竣工後，持作出售物業轉為持作出售的竣工物業，而為賺取租金及／或資本增值而持有之物業轉為投資物業。

就存貨轉撥至投資物業而言，當且僅當(倘使用價值發生變動)由另一方開始經營租賃得以證實時，方可作出轉撥。由存貨轉撥至將按公平值列賬之投資物業時，有關物業於該日之公平值與其先前賬面值之間之任何差額將於損益中確認。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 2 會計判斷及估計(續)

#### (b) 估計不明朗因素的來源

附註14、28及31載有關於與投資物業估值、授予的購股權及金融工具公平值之假設及風險因素的資料。其他估計不明朗因素的主要來源如下：

##### (i) 工程合同

誠如政策附註1(k)及1(s)(iii)所述，未竣工項目之收益及溢利確認須視乎所估計的工程合同之總成果以及今已進行的工程量而定。根據本集團近期經驗及本集團所進行的建築活動的性質，本集團估計工程進度，乃足以讓本集團可靠地估計完成成本及收入。因此，在到達該程度前，附註19所披露之應收客戶之合同工程款項並不包括本集團最終可能從迄今已進行工程變現的溢利。此外，總成本或收入的實際結果可能高於或低於報告期末的估計，而影響到未來年度確認的收入及溢利，作為對迄今金額之調整。

##### (ii) 減值

誠如附註1(i)所述，本集團持作未來發展土地、開發中物業及持作出售的竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低數額列賬。本集團根據本集團近期經驗及有關物業之性質，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、待售開發中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報告期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度損益賬。

##### (iii) 土地增值稅撥備

按附註6(b)所述，本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作出估計及撥備。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。鑑於地方稅務局詮釋的土地增值稅計算基準存在不確定性，實際結果可能高於或低於報告期末所估計者。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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 3 分部報告

本集團採用分部管理其業務，其根據業務線(產品及服務)組成。按照在內部向主要高級行政管理層匯報資料以分配資源及評估表現之相同方式，本集團呈列以下三項可呈報分部。概無綜合營運分部以形成以下可呈報分部。

- 物業發展；
- 提供土石方工程服務；及
- 出售門窗；

本集團經營業務的絕大部分資產、負債、營業額及溢利均來自中國業務，故並未呈列地理分部資料。

#### (a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及在各分部間進行資源分配，本集團高級行政管理層按以下基準監察各可呈報分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產及流動資產。分部負債包括該分部直接管理的流動負債、銀行借貸及遞延稅項。

收益及開支參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或該等分部應佔資產的折舊或攤銷開支，分配至可呈報分部。

可呈報分部溢利按「除稅後溢利」計量。



## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 3 分部報告(續)

#### (a) 分部業績、資產及負債(續)

為分配資源及評估分部表現向本集團最高級行政管理層提供之截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度本集團可呈報分部有關資料載列如下。

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 3 分部報告(續)

#### (b) 可呈報分部的收益、損益、資產及負債之對賬

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 4 營業額

本集團的主要業務為物業發展、提供土石方工程服務及門窗銷售。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內於營業額確認之各重大收益類別之金額如下：

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

### 5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

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

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 5 除稅前溢利(續)

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>(b) 僱員成本：</b>		
向定額供款退休計劃供款(附註27)	1,281	1,162
薪金、工資及其他福利	9,720	9,504
按權益結算以股份支付之款項(附註28)	1,455	2,992
	<b>12,456</b>	13,658
員工成本包括董事及高級管理層酬金(附註7及附註8)	<b>12,456</b>	13,658
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>(c) 其他項目：</b>		
折舊	2,815	2,406
預付租賃款項攤銷	77	—
經營租賃費用	1,722	1,644
匯兌虧損／(收益)淨額	373	(178)
核數師薪酬		
—核數服務	1,390	1,280
—非核數服務—稅項服務	29	29
出售物業、廠房及設備虧損	3	—
存貨成本*	22,776	17,492

\* 截至二零一三年十二月三十一日止年度計入門窗存貨成本之人民幣1,722,000元(二零一二年：人民幣1,602,000元)與員工成本、折舊及攤銷開支相關，有關金額亦計入上文或附註5(b)及(c)單獨披露的各類開支總額。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 6 綜合損益表內的所得稅

#### (a) 綜合損益表內的稅項指：

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

#### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 6 綜合損益表內的所得稅(續)

#### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：(續)

- (i) 自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。
- (ii) 根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，本集團於該等司法權區無須繳納任何所得稅。

由於本集團的香港附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。

- (iii) 本集團在中國發展的待售物業須按土地增值金額30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅。根據適用法規，土地增值金額以物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有合資格物業發展開支)計算。計算中國所得稅時，已付土地增值稅乃可扣稅開支。

本集團一間附屬公司須根據地方稅務當局所批准的核定徵收法按收益的5%至8%繳納土地增值稅。

董事認為，核定徵收法乃中國允許的徵稅方法之一，各地方稅務當局是就向本集團的相關中國附屬公司徵收企業所得稅及土地增值稅時審批核定徵收法的主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何較高級稅務機關質疑的風險極微。

- (iv) 中國企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就二零零八年一月一日起賺取的溢利向其非中國居民企業投資者派發的股息須繳納10%的預扣稅(除非稅收協定或安排規定另行減低)。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，屬「實益擁有人」且直接持有中國企業25%或以上股權的合資格香港稅務居民有權享有5%的較低預扣稅率。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 7 董事薪酬

根據香港公司條例第161條披露之董事薪酬詳情如下：

	截至二零一三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 以股份支付 之款項	總計
	袍金	其他福利				
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	—	647	44	—	534	1,225
開曉江先生	—	127	26	—	160	313
姜淑霞女士	—	407	38	—	160	605
韓麗萍女士	—	142	41	—	160	343
<b>獨立非執行董事：</b>						
楊靜女士	—	100	—	—	—	100
李福榮先生	—	97	—	—	—	97
孫惠君女士	—	100	—	—	—	100
總計	—	1,620	149	—	1,014	2,783

	截至二零一二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 以股份支付 之款項	總計
	袍金	其他福利				
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	—	605	40	—	1,074	1,719
開曉江先生	—	104	23	—	323	450
姜淑霞女士	—	401	35	—	323	759
韓麗萍女士	—	139	28	—	323	490
<b>獨立非執行董事：</b>						
楊靜女士	—	100	—	—	—	100
李福榮先生	—	97	—	—	—	97
孫惠君女士	—	100	—	—	—	100
總計	—	1,546	126	—	2,043	3,715

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 7 董事薪酬(續)

按權益結算以股份支付之款項指根據本公司首次公開發售前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)所載本集團有關股份支付交易的會計政策計算，包括對過往年度當權益工具於歸屬前被沒收所累計之撥回金額之調整。該等實物利益(包括授出購股權的主要條款及數目)的詳情於附註28中披露。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事支付或應付任何酬金以吸引彼等加入本集團或作為加入本集團之報酬或離職補償(二零一二年：無)。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事概無訂立安排以放棄或同意放棄任何酬金(二零一二年：無)。

### 8 最高薪人士

五位最高薪人士中的四名(二零一二年：四名)為董事，其薪酬詳情披露於上文附註7。其餘一名人士(二零一二年：一名)的薪酬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	136	122
按權益結算以股份支付之款項	52	108
退休福利計劃供款	36	10
	224	240

上述最高薪人士(二零一二年：一名)之薪酬介於下述範疇：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
零港元至1,000,000港元	1	1

### 9 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括人民幣4,850,000元的虧損(二零一二年：虧損人民幣13,137,000元)，已於本公司財務報表中處理。



## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 10 其他全面收入

#### (a) 關於其他全面收入各組成部分之稅務影響

	二零一三年			二零一二年		
	除稅前 金額 人民幣千元	稅項 開支 人民幣千元	除稅後 淨額 人民幣千元	除稅前 金額 人民幣千元	稅項 開支 人民幣千元	除稅後 淨額 人民幣千元
換算海外附屬公司 財務報表的外匯差額	(1,767)	—	(1,767)	—	—	—
物業、廠房及設備轉撥至 投資物業後重估盈餘	2,972	(743)	2,229	—	—	—
其他全面收入	1,205	(743)	462	—	—	—

#### (b) 其他全面收入組成部分，包括經重新分類調整

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後重估盈餘：		
年內確認之公平值變動	2,972	—
扣除自其他全面收入之遞延稅項淨額	(743)	—
年內物業、廠房及設備轉撥至投資物業後於其他全面收入確認的重估盈餘	2,229	—

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 11 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

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

##### 普通股加權平均數

	二零一三年 股份數目	二零一二年 股份數目
於一月一日已發行之普通股	600,000,000	1
公開發售發行股份之影響(附註30(b)(ii))	—	145,479,452
資本化發行之影響(附註30(b)(ii))	—	436,438,355
已行使購股權之影響(附註28)	1,075,342	—
於十二月三十一日之普通股加權平均數	601,075,342	581,917,808

#### (b) 每股攤薄盈利

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

##### 普通股加權平均數

	二零一三年 股份數目	二零一二年 股份數目
於十二月三十一日之普通股加權平均數	601,075,342	581,917,808
視作根據本公司購股權計劃以零代價發行股份之影響(附註28)	6,597,110	7,611,111
於十二月三十一日之普通股(攤薄)加權平均數	607,672,452	589,528,919

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 12 租賃預付款項

於二零一三年六月，本集團一間附屬公司向天津保稅區投資有限公司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。於二零一三年十二月三十一日，本集團仍在就有關土地及樓宇申請所有權證。

於二零一三年十二月三十一日，本集團租賃預付款項流動部分人民幣154,000元，預計於一年內攤銷至損益。

### 13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>						
於二零一二年一月一日	3,251	2,609	7,877	2,135	—	15,872
添置	—	610	1,437	41	—	2,088
出售	—	(8)	—	—	—	(8)
於二零一二年十二月三十一日	3,251	3,211	9,314	2,176	—	17,952
於二零一三年一月一日	<b>3,251</b>	<b>3,211</b>	<b>9,314</b>	<b>2,176</b>	<b>—</b>	<b>17,952</b>
添置	—	<b>423</b>	<b>82</b>	<b>544</b>	<b>9,784</b>	<b>10,833</b>
出售	—	—	—	<b>(33)</b>	—	<b>(33)</b>
轉撥至投資物業	<b>(260)</b>	—	—	—	—	<b>(260)</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>2,991</b>	<b>3,634</b>	<b>9,396</b>	<b>2,687</b>	<b>9,784</b>	<b>28,492</b>
<b>累計折舊：</b>						
於二零一二年一月一日	434	761	2,655	1,140	—	4,990
年內支出	135	342	1,706	223	—	2,406
出售時撤回	—	(8)	—	—	—	(8)
於二零一二年十二月三十一日	569	1,095	4,361	1,363	—	7,388
於二零一三年一月一日	<b>569</b>	<b>1,095</b>	<b>4,361</b>	<b>1,363</b>	<b>—</b>	<b>7,388</b>
年內支出	<b>157</b>	<b>293</b>	<b>1,965</b>	<b>400</b>	—	<b>2,815</b>
出售時撤回	—	—	—	<b>(30)</b>	—	<b>(30)</b>
轉撥至投資物業	<b>(62)</b>	—	—	—	—	<b>(62)</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>664</b>	<b>1,388</b>	<b>6,326</b>	<b>1,733</b>	<b>—</b>	<b>10,111</b>
<b>賬面淨值：</b>						
於二零一三年十二月三十一日	<b>2,327</b>	<b>2,246</b>	<b>3,070</b>	<b>954</b>	<b>9,784</b>	<b>18,381</b>
於二零一二年十二月三十一日	2,682	2,116	4,953	813	—	10,564

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 13 物業、廠房及設備(續)

本集團所擁有的全部物業、廠房及設備均位於中國。

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元的樓宇已於年內收購，該樓宇仍在興建中(附註12)。於二零一三年十二月三十一日，本集團仍在就該樓宇申請所有權證。

此外，於二零一三年十二月三十一日，賬面總值為人民幣2,327,000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24)。

於二零一三年十二月三十一日，若干物業、廠房及設備已完全折舊但仍在使用。該等物業、廠房及設備成本為人民幣2,281,000元(二零一二年：人民幣2,257,000元)。

### 14 投資物業

	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	157,850	157,850
添置	13,134	13,134
公平值調整	38,746	38,746
於二零一二年十二月三十一日	209,730	209,730
<b>代表：</b>		
成本	62,109	62,109
估值調整	147,621	147,621
	209,730	209,730
於二零一三年一月一日	209,730	209,730
添置	762	762
公平值調整	16,308	16,308
於二零一三年十二月三十一日	226,800	226,800
<b>代表：</b>		
成本	62,871	62,871
估值調整	163,929	163,929
	226,800	226,800
<b>賬面淨值</b>		
於二零一三年十二月三十一日	226,800	226,800
於二零一二年十二月三十一日	209,730	209,730

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 14 投資物業(續)

#### (a) 根據經營租賃出租之物業

本集團根據經營租賃出租其投資物業。租賃一般初步為期4至10年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。概無租約包括或有租金。

以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之所有物業，會劃歸為投資物業。

於二零一三年十二月三十一日，總值為人民幣21,640,000元(二零一二年：無)的若干投資物業已用作本集團獲授若干銀行貸款的抵押(附註24)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團董事宣佈其物業用途有以下轉變：

- 位於中國大連持作出售的若干竣工物業由出售用途改變為出租用途。本集團已與獨立第三方訂立相應租賃協議。因此，轉撥時已確認為數人民幣2,835,000元(二零一二年：人民幣35,866,000元)的公平值收益。
- 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2,972,000元(二零一二年：無)的物業重估儲備。

所有投資物業的所有權證已於二零一一年九月獲得。

根據本集團不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	5,199	3,963
一年後但五年內	6,075	5,839
五年後	3,700	3,501
	<b>14,974</b>	13,303

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 14 投資物業(續)

#### (b) 投資物業之公平值計量

##### (i) 公平值等級架構

下表呈示本集團物業於報告期末按經常性計量之公平值。按國際財務報告準則第13號公平值計量之定義，可將公平值等級架構分為三級。公平值計量之等級分類按照於估值技術中採用的輸入數據之可觀察性及重要性而釐定。

第一級估值：公平值只透過採用第一級輸入數據計量，即估值日期當天於活躍市場上相同資產或負債之未調整報價

第二級估值：公平值透過採用第二級輸入數據計量，即未符合第一級之可觀察輸入數據，及沒有利用重要並無法觀察輸入數據。無法觀察輸入數據是由未獲得市場數據而來之輸入數據

第三級估值：公平值透過採用重要並無法觀察輸入數據計量。

	於二零一三年	於二零一三年十二月三十一日		
	十二月三十一日	公平值計量分類為		
	公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>本集團</b>				
<b>經常性公平值計量</b>				
投資物業：				
商業－中國	226,800	—	—	226,800

截至二零一三年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間概無任何轉撥，而第三級亦無轉入或轉出。本集團之政策為於公平值等級架構中各等級間轉撥發生於報告期末確認轉撥。

本集團所有投資物業均於二零一三年十二月三十一日進行重估。重估乃由由一間獨立測量師行中證評估有限公司(「中證」)負責進行。這間測量師行旗下職員屬香港測量師學會會員，於估物業之地點及類別中均有近期相關經驗。當估值於每個中期及年度報告日期進行時，本集團物業經理和財務總監會就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 14 投資物業(續)

#### (b) 投資物業之公平值計量(續)

##### (ii) 第三級公平值計量資料

	估值技術	無法觀察 輸入數據	範圍	加權平均
投資物業：				
商業－中國大陸	資本化租金收益法	風險調整折現率	3.7% to 3.8%	3.8%

位於中國的投資物業之公平值使用資本化租金收益法釐定。估值考慮物業權益的現有租金收入及租約的復歸潛力。採用之折現率已按樓宇質素及地點及租戶信貸質素作出整調。中證評估有限公司亦採用直接市場比較法，其參考鄰近類似物業最近成交，以重新檢測公平值。

於年內第三級公平值計量結餘之變動如下：

	人民幣千元
投資物業－商業－中國	
於二零一三年一月一日	209,730
添置	762
公平值調整	16,308
於二零一三年十二月三十一日	226,800

投資物業公平值調整人民幣16,308,000元，包括投資物業公平值變動人民幣10,501,000元、持作出售竣工物業轉撥至投資物業後損益人民幣2,835,000元、物業、廠房及設備轉撥至投資物業後於其他綜合收益確認的重估盈餘人民幣2,972,000元。

年內損益中確認之所有收益為於報告期末持有之投資物業所產生。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 15 於附屬公司投資

	本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司資料。所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及繳足/ 註冊資本	所有權權益百分比			主要業務
			本集團 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
開世投資集團有限公司 (「開世投資」)	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」) 二零一零年 十一月二十九日	1美元/ 50,000美元	100%	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%	—	100%	投資控股
萊恩(天津)門窗有限公司** (「萊恩天津」)	中國 二零零四年 四月二十二日	2,880,000美元/ 2,880,000美元	100%	—	100%	生產及銷售門窗
大連市開世地產有限公司* (「大連開世」)	中國 二零零六年 四月七日	人民幣 118,880,000元/ 人民幣 118,880,000元	100%	—	100%	物業開發
大連市開世建設工程有限公司*/* (「開世建設工程」)	中國 二零一零年 九月二日	人民幣 6,000,000元/ 人民幣 6,000,000元	100%	—	100%	土石方工程

\* 該等實體均為中國有限責任公司。

\*\* 萊茵天津為於中國成立之外商獨資企業。

\*\*\* 於二零一四年三月五日，大連市開世土石方工程有限公司的法定名稱已更改為大連市開世建設工程有限公司。



## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 16 開發中物業

(a) 綜合財務狀況表內的開發中物業包括：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>預期於一年內收回</b>		
待售開發中物業	—	150,009
<b>預期於一年後收回</b>		
持作未來開發待售物業	160,915	179,301
	<b>160,915</b>	329,310

(b) 計入開發中物業的土地之賬面值分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
位於中國，租期50年或以上：	121,585	169,280

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

### 17 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。

於二零一三年十二月三十一日，概無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(二零一二年：人民幣138,818,000元)(附註24)。

於二零一二年十二月三十一日，賬面總值為人民幣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。該等土地於二零一三年解除抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本集團待作出售的竣工物業預期一年內可收回金額為人民幣33,214,000元(二零一二年：人民幣14,343,000元)。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 18 存貨

(a) 綜合財務狀況表內存貨包括：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
用作轉售的門窗		
原材料	2,117	1,702
在製品	587	2
製成品	20,894	19,253
	<b>23,598</b>	20,957

(b) 已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售存貨賬面值	22,776	17,492

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 19 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、按金及預付款項包括：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應收款項				
— 第三方	19,036	9,590	—	—
	19,036	9,590	—	—
按金及預付款項	30,867	6,121	—	—
其他應收款項	12,577	8,472	—	—
應收附屬公司款項	—	—	132,543	111,433
就合約工程應收客戶款項總額	3,691	—	—	—
	66,171	24,183	132,543	111,433

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

預期逾一年後可收回的本集團貿易及其他應收款項金額為人民幣3,054,000元(二零一二年：人民幣2,995,000元)。所有其他貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

對於向第三方的銷售，買賣協議已訂明付款期限。本集團通常不會向客戶收取抵押品。

本集團於各報告期末考慮是否需為貿易及其他應收款項設立呆賬減值撥備，及於各報告期末概無認為需要追加撥備。有關貿易及其他應收款項的減值虧損計入撥備賬目，除非本集團認為收回款項的可能性極微，在此情況下，則直接於貿易及其他應收款項中撇銷減值虧損(見附註1(h)(i))。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 19 貿易及其他應收款項、按金及預付款項(續)

#### (b) 賬齡分析

截至報告期末，已扣除呆賬撥備之貿易應收款項(計入貿易及其他應收款項、存款及預付款項)按發票日期(或確認收益日期，以較早者為準)之賬齡分析如下：

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

#### (c) 貿易應收款項減值

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

#### (d) 無減值的貿易應收款項

無個別或共同視作減值的貿易及應收款項之賬齡分析如下：

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

### 20 工程合同

於二零一三年十二月三十一日，應收客戶合約工程款項總額包括所產生的成本總額加載至該日已確認溢利減已確認虧損人民幣3,691,000元(二零一二年：無)。

於二零一三年十二月三十一日的所有應收客戶合約工程款項總額預期於一年內收回。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 21 託管賬戶存款

於二零一二年十二月三十一日，指定用作本公司於二零一一年十二月十日宣派特別股息的存款人民幣25,000,000元，根據中國一家商業銀行的條件存入託管賬戶，該款項其後於二零一三年十一月獲該銀行解除。

### 22 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及手頭現金	39,104	88,297	554	2,655

於二零一三年十二月三十一日，存於中國的銀行且以人民幣計值的銀行結餘為人民幣36,037,000元(二零一二年：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。

(b) 除稅前溢利與經營所用現金的對賬：

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利		15,902	53,505
經調整以下項目：			
— 折舊	13	2,815	2,406
— 租賃預付款項攤銷	5(c)	77	—
— 融資成本	5(a)	3,452	—
— 匯兌虧損/(收益)淨額	5(c)	373	(178)
— 利息收入		(405)	(363)
— 出售物業、廠房及設備虧損	5(c)	3	—
— 投資物業之公平值增加		(10,501)	(2,880)
— 持作出售的竣工物業轉撥至投資物業的公平值增加		(2,835)	(35,866)
— 按權益結算以股份支付之款項	28	1,455	2,992
<b>營運資本變動</b>			
存貨增加		(2,641)	(11,363)
開發中物業減少/(增加)		181,108	(143,244)
持作出售竣工物業(增加)/減少		(185,452)	32,758
貿易及其他應收款項、按金及預付款項(增加)/減少		(41,988)	15,409
預收款項增加		1,305	9,113
貿易及其他應付款項減少		(26,191)	(11,990)
受限制現金減少		—	60
來自/(向)董事墊款淨額		—	17,521
來自/(向)其他關連方墊款淨額		—	(16,784)
<b>經營所用現金</b>		<b>(63,523)</b>	<b>(88,904)</b>

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 22 現金及現金等價物(續)

#### (b) 除稅前溢利與經營所用現金的對賬：(續)

主要非現金交易：

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團董事將持作出售的若干竣工物業及物業、廠房及設備轉為投資物業。因此，持作出售的若干竣工物業及物業、廠房及設備的公平值收益分別為人民幣2,835,000元及人民幣2,972,000元，在轉為投資物業後分別於損益及其他全面收益中確認。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與董事及關連方訂立抵銷協議，據此，應收董事及關連方款項人民幣6,994,000元(二零一二年：人民幣2,062,000元)已與相同金額的應付董事及關連方款項抵銷而獲支付。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與若干第三方供應商訂立抵銷協議，據此，就出售銷售物業的貿易應收款項人民幣9,736,000元已與相同金額的貿易及其他應付款項抵銷。

### 23 已質押存款

於二零一三年十二月三十一日，本集團存款人民幣25,000,000元已抵押予商業銀行，作為授予本集團之銀行貸款之擔保(附註24)。

### 24 銀行貸款

計息銀行貸款的賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期				
— 有抵押	118,886	200,000	23,886	—

本集團之銀行貸款均以人民幣計值，其償還情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內或於要求時	118,886	200,000	23,886	—

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 24 銀行貸款(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，銀行貸款的年利率介乎1.21%至7.20%(二零一二年：年利率介乎6.14%至6.98%)，並以下列資產作擔保：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已質押存款	25,000	—	25,000	—
持作出售竣工物業	—	138,818	—	—
投資物業	21,640	—	—	—
物業、廠房及設備	2,327	—	—	—
	48,967	138,818	25,000	—

除上文所述者外，於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有若干銀行貸款人民幣55,000,000元(二零一二年：無)，有關款項以本公司控股股東控制的關連方擁有的物業作抵押。

若干本集團銀行信貸，須待滿足通常出現於與金融機構的借貸協議中的契諾後，方可取得。倘本集團違反契諾，則須於要求時償還已提取的信貸。本集團定期維持對該等契諾的遵守情況。

有關本集團流動資金風險管理的其他詳情載於附註31(b)。於二零一三年十二月三十一日，概無違反有關已提取信貸的契諾(二零一二年：無)。

### 25 預收款項

預收款項指因本集團門窗銷售及預售物業而從客戶收到的銷售所得款項。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 26 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應付款項	63,580	89,258	—	—
其他應付款項及應計費用	26,626	23,973	38	—
應付一間直接控股公司款項	25,000	25,000	25,000	25,000
應付控股股東款項	132,616	489	963	997
應付其他關連方款項	12,499	12,887	—	—
	<b>260,321</b>	151,607	<b>26,001</b>	25,997

應付控股股東及關連方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

截至報告期末，貿易應付款項(包括貿易及其他應付款項)按發票日之賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一個月內	31,597	37,372
一個月以上但一年以內	18,800	36,433
一年以上	13,183	15,453
總計	<b>63,580</b>	89,258

本集團的貿易及其他應付款項以及應計費用包括工程應付保留金。於二零一三年十二月三十一日，預期將於一年後結清的工程應付保留金為人民幣3,264,000元(二零一二年：人民幣3,249,000元)。本集團流動資金風險管理詳情載於附註31(b)。



## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 27 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。

### 28 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	已授出 首次公開發售 購股權數目		總計	購股權之 合約年期
			董事	僱員		
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第一週年當日起	於上市日期 第五週年前一日	1,900,000	880,000	2,780,000	五年
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第二週年當日起	於上市日期 第五週年前一日	1,900,000	880,000	2,780,000	五年
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第三週年當日起	於上市日期 第五週年前一日	1,900,000	880,000	2,780,000	五年
二零一一年 六月二十四日	於上市日期 第五週年前一日	於上市日期 第五週年前一日	3,800,000	1,760,000	5,560,000	五年
			9,500,000	4,400,000	13,900,000	

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 28 按權益結算以股份支付之款項(續)

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相關承授人的評估。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。

(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 購股權數目 千份	二零一二年 購股權數目 千份
年初尚未行使	13,700	13,700
年內失效(附註)	(400)	—
年內行使(附註)	(2,000)	—
年末尚未行使	11,300	13,700
年末可行使	660	—

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(「首次公開發售前購股權計劃」)。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，若干首次公開發售前購股權計劃參與人從本集團離職，故授予該等參與人的購股權於離職日期後三個月屆滿後失效。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，2,000,000份購股權(二零一二年：零)按行使價0.72港元獲行使認購股份。年內行使之購股權於行使日期之加權平均股價為1.87港元(二零一二年：不適用)。

於二零一三年十二月三十一日尚未行使購股權的行使價0.72港元(二零一二年：0.72港元)及加權平均剩餘合約年期為三年(二零一二年：四年)。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 28 按權益結算以股份支付之款項(續)

(ii) 購股權公平值及假設：

以根據首次公開發售前購股權計劃授出之購股權換取之服務之公平值乃參考授出的購股權之公平值計量。授出的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	0.75港元
股價	1.43港元
行使價	首次公開發售價之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	五年
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，概無與授出購股權相關的其他市場條件及服務條件。

### 29 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
企業所得稅撥備	85,107	86,353
土地增值稅撥備	45,159	46,108
	<b>130,266</b>	132,461

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 29 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

#### (b) 遞延稅項資產與負債

遞延稅項資產/(負債)各組成部分於綜合財務狀況表確認，且年內變動如下：

	土地 增值稅 撥備 人民幣千元	集團內 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	應計項目 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	15,570	269	(49,083)	6,590	—	(26,654)
於損益中計入/(扣除)	(4,043)	(66)	(12,487)	(6,590)	6,869	(16,317)
於二零一二年十二月三十一日	11,527	203	(61,570)	—	6,869	(42,971)
於二零一三年一月一日	<b>11,527</b>	<b>203</b>	<b>(61,570)</b>	—	<b>6,869</b>	<b>(42,971)</b>
於損益中計入/(扣除)	<b>(237)</b>	<b>(46)</b>	<b>(6,999)</b>	—	<b>630</b>	<b>(6,652)</b>
自儲備扣除	—	—	<b>(743)</b>	—	—	<b>(743)</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>11,290</b>	<b>157</b>	<b>(69,312)</b>	—	<b>7,499</b>	<b>(50,366)</b>

#### (c) 未確認遞延稅項負債

於二零一三年十二月三十一日，附屬公司的未分派溢利之暫時差額為人民幣143,538,000元(二零一二年：人民幣141,816,000元)。由於本公司可控制有關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，故就分派該等保留溢利應付稅項尚未確認遞延稅項負債人民幣35,885,000元(二零一二年：人民幣35,454,000元)。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 30 股本及儲備

#### (a) 權益各組成部分之變動

本集團綜合權益各組成部分期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司各個權益組成部分於年初至年末的變動詳情如下：

	股本	股份溢價	以股份支付 之報酬儲備	匯兌儲備	累計虧損	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
於二零一二年一月一日的結餘	—	—	1,540	—	—	1,540
於二零一二年的權益變動：						
年度虧損	—	—	—	—	(13,137)	(13,137)
年度全面收入總額	—	—	—	—	(13,137)	(13,137)
因行使購股權而發行股份	1,221	95,475	—	—	—	96,696
資本化發行	3,663	(3,663)	—	—	—	—
按權益結算以股份支付之交易	—	—	2,992	—	—	2,992
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日的結餘	4,884	91,812	4,532	—	(13,137)	88,091
於二零一三年的權益變動：						
年度虧損	—	—	—	(2,629)	(4,850)	(7,479)
年度全面收入總額	—	—	—	(2,629)	(4,850)	(7,479)
因行使購股權而發行股份	16	2,277	(1,150)	—	—	1,143
沒收購股權	—	—	(146)	—	146	—
按權益結算以股份支付之交易	—	—	1,455	—	—	1,455
於二零一三年十二月三十一日 的結餘	4,900	94,089	4,691	(2,629)	(17,841)	83,210

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 30 股本及儲備(續)

#### (b) 股本

##### (i) 法定及已發行股本

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股0.01港元之普通股	2,000,000	20,000	2,000,000	20,000

普通股，已發行且已繳足：

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

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

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司大會上就每股股份投一票。所有普通股與本公司其餘資產享有同等地位。

##### (ii) 增加法定股本

本公司於二零一一年一月四日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於同日，本公司向其當時的股東配發及發行一股面值0.01港元的股份。

於二零一一年十一月二十二日，根據股東書面決議案，法定股本已透過增設1,962,000,000股普通股份，由38,000,000股股份增加至2,000,000,000股股份，而新設股份在各方面與本公司現有普通股享有同等地位。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 30 股本及儲備(續)

#### (b) 股本(續)

##### (ii) 增加法定股本(續)

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

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

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

#### (c) 儲備

##### (i) 股份溢價

扣除任何發行開支，發行價超過已發行股份面值之部分已被列入本公司股份溢價賬。

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

##### (ii) 法定儲備

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

法定一般儲備可用於彌補過往年度虧損(如有)，並可透過按股東當時所持權益百分比比例向股東發行新股而轉為已繳/股本，惟該等發行後所剩結餘不得低於註冊資本的25%。儲備不可用於分派(清盤除外)。

##### (iii) 以股份支付之報酬儲備

以股份支付之報酬儲備包括已授予本集團僱員未行使之購股權在授出日期的公平值部分，該部分已根據由附註1(p)(ii)中以股份支付之款項採納的會計政策確認。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 30 股本及儲備(續)

#### (c) 儲備(續)

##### (iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備採用載列於附註1(t)中的會計政策。

##### (v) 物業重估儲備

物業重估儲備已經設立，採用載列於附註1(e)中的會計政策。

##### (vi) 可分派儲備

本公司於二零一三年十二月三十一日並無儲備可供分派予股東(二零一二年：零)。

本公司依賴附屬公司的分派或墊款支付股息。該等附屬公司能否向本公司作出分派及本公司能否收取分派，均受適用法律及其他限制條文規限，包括(但不限於)中國公司向於中國境外的非中國股東派付股息的限制。該等限制或會影響附屬公司向本公司作出的分派。

##### (vii) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以向本集團的房地產發展項目提供資金、為股東及其他持股人士提供回報及利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持較高股東回報(可透過較高借貸水平達致)與穩健資本狀況帶來的優勢及擔保之間的平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

與行業慣例相符，本集團會根據資產負債比率及流動比率監察其主要營運附屬公司即大連開世地產有限公司(「大連開世地產有限公司」或「大連開世」)的資本架構。就此而言，本集團以附屬公司的負債總額除以資產總額界定資產負債比率，流動比率則以附屬公司總流動資產除以總流動負債。

##### (viii) 股息

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無向本公司股東宣派任何股息(二零一二年：零)。



## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及公平值

本集團於日常業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團所面對的該等風險及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

信貸風險指本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財務虧損的風險，且主要來自本集團的貿易及其他應收款項。本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，故本集團並無集中信貸風險。本集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度並無錄得重大壞賬虧損。

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)。本集團並無提供任何可能導致本集團面對信貸風險的財務擔保。

有關本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19。

#### (b) 流動資金風險

本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，惟超過有關部門預先釐定之水平的借貸須經母公司董事會批准。本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，以確保維持充足現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於附註24及26披露。

#### (c) 利率風險

本集團利率風險主要來自銀行貸款，使本集團面對利率風險。本集團銀行貸款的利率於附註24披露。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及公平值(續)

#### (c) 利率風險(續)

##### (i) 利率概況

下表詳列於報告期末本集團及本公司借貸淨額(定義見上文)之利率組合：

	本集團		本公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>定息借貸淨額：</b>				
銀行貸款	95,000	200,000	—	—
	95,000	200,000	—	—
<b>浮息借貸：</b>				
銀行貸款	23,886	—	23,886	—
	23,886	—	23,886	—
總借貸淨額	118,886	200,000	23,886	—
定息借貸淨額佔總借貸淨額的 百分比	80%	100%	0%	不適用

##### (ii) 敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，估計利率整體上升/下跌50個基點而所有其他變量保持不變，則利率整體上升/下跌將令本集團稅後溢利及保留溢利減少/增加金額約人民幣90,000元(二零一二年：零)。

上述敏感度分析指本集團除稅後溢利(及保留溢利)的即時變動，此等變動乃假設利率變動於報告期末已發生，並已應用於重新計量本集團持有並於報告期末面臨公平值利率風險的金融工具。就本集團於報告期末持有之浮息非衍生工具所產生之現金流量利率風險而言，對本集團除稅後溢利(及保留溢利)的影響乃按利率變動對利息開支或收入的年度影響而估計。分析乃根據與二零一二年相同的基準進行。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 31 金融風險管理及公平值(續)

#### (d) 外幣風險

本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。

由於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以外幣計值之交易極少且外匯風險對本集團營運的影響甚微，故本集團目前並無有關外匯風險的政策。

#### (e) 公平值

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司金融工具按成本或攤銷成本入賬的賬面值與其公平值相差不大。

### 32 承擔

#### (a) 於二零一三年十二月三十一日尚未行使及並無於財務報表計提撥備之土地及開發成本之資本承擔如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已訂約但未撥備	9,006	25,220

#### (b) 經營租賃承擔

於二零一三年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	1,722	1,879
一年後但五年內	769	2,420
	<b>2,491</b>	4,299

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 32 承擔(續)

#### (b) 經營租賃承擔(續)

本集團為根據經營租賃持有的若干物業及廠房、機械及辦公室設備項目之承租人。租賃一般初步為期兩至五年，可續租並重新協商所有條款。租賃付款一般每三年增加一次，以反映市場租金。並無租賃包括或然租金。

### 33 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，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度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。

於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，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
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

\* 該等公司名稱的英譯僅供參考，其官方名稱均為中文。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 33 重大關連方交易(續)

#### (a) 交易

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
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	3,286
租金開支			
— 天津大眾	(ii)	720	720
租金收入			
— 北海陽光	(iii)	324	324
— 泥房子酒業	(iv)	319	319
— 港灣物業	(v)	1,606	1,608
已付物業管理費			
— 港灣物業		—	19

(i) 於二零一二年十二月十一日，開世建設工程與北海陽光簽署協議，據此開世建設工程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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，六個(二零一二年：兩個)項目已竣工，開世建設工程已確認勞務收入人民幣8,860,000元(二零一二年：人民幣3,286,000元)。

(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(「萊恩天津租約」)。

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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，人民幣720,000元(二零一二年：人民幣720,000元)已確認為租金開支。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 33 重大關連方交易(續)

#### (a) 交易(續)

- (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，於二零一零年十二月一日至二零一三年十一月三十日期間，年租上調至人民幣343,000元。於二零一三年十二月二十四日，大連開世與北海陽光重續租賃協議為期三年，自二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日年租為人民幣343,200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，於二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間，年租上調至人民幣338,000元。於二零一三年十二月二十四日，大連開世與泥房子酒業重續租賃協議，為期三年，自二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日，年租為人民幣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，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，其中，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，人民幣1,608,000元及人民幣1,606,000元已確認為租金收入。

於二零一三年十二月二十四日，大連開世與港灣物業管理重續租賃協議，為期一年，自二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日，年租為人民幣3,000,000元。

#### (b) 與關連方的結餘

除與關連方進行融資安排(於財務報表附註33(c)中披露)，本集團於報告期末與關連方之結餘如下：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，本公司應付之股息為人民幣25,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣25,000,000元)，股息於二零一一年十二月十日宣派予其直接控股公司易明佳林控股有限公司。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 33 重大關連方交易(續)

#### (c) 融資安排

	附註	本集團欠關連方之款項		相關利息開支	
		於十二月三十一日			
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付控股股東款項	(i)	132,616	489	—	—
應付其他關連方款項	(ii)	12,499	12,887	—	—

附註：

- (i) 於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團自一名董事收到墊款人民幣169,020,000元及已償還人民幣36,893,000元。於二零一三年十二月三十一日，本集團應付控股股東款項人民幣132,616,000元(二零一二年：人民幣489,000元)，包括在「貿易及其他應付款項」內。未償還結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 於二零一二年十月，本集團自澳洲新西蘭收到墊款人民幣12,887,000元。於二零一三年十二月三十一日，本集團與澳洲新西蘭的結餘為人民幣12,496,000元(二零一二年：人民幣12,887,000元)，包括在「貿易及其他應付款項」內。未償還結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。

#### (d) 主要管理層人員薪酬

本集團主要管理層人員薪酬(包括附註7所披露付予本公司董事的金額及附註8所披露付予若干最高薪酬僱員的金額)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
短期僱員福利	1,592	1,569
按權益結算以股份支付之款項	1,120	2,367
退休福利計劃供款	197	177
總計	2,909	4,113

薪酬總額計入「僱員成本」(附註5(b))。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明者外，以人民幣列示)

### 34 直接及最終控股人士

於二零一三年十二月三十一日，董事認為本集團的直接母公司及最終控股人士分別為易明佳林控股有限公司及開成連先生。易明佳林控股有限公司(於英屬處女群島註冊成立)並不編製公開用途的財務報表。

### 35 已頒佈但於截至二零一三年十二月三十一日止年度仍未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干修訂及新準則，而該等修訂及新準則於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間仍未生效，故於該等財務報表中並無採用。該等修訂及新準則包括以下可能與本集團有關者。

#### 於以下日期或之後開始的會計期間生效

國際會計準則第32號之修訂， <i>抵銷金融資產與金融負債</i>	二零一四年一月一日
國際會計準則第39號之修訂， <i>衍生工具之更替及對沖會計之延續</i>	二零一四年一月一日
國際財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一五年一月一日

本集團正在評估該等修訂預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團認為採用上述各項不大可能對綜合財務報表造成重大影響。



## 財務概要

### 綜合業績

摘錄自己公佈經審核財務報表或就本公司股份於二零一二年一月十二日上市而於二零一一年十二月三十日刊發的售股章程之本集團過往五個財政年度的綜合業績概要及資產、負債及權益概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				二零一三年 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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
營業額	190,346	276,867	505,310	105,703	<b>100,908</b>
所得稅開支	(40,777)	(43,564)	(91,641)	(22,464)	<b>(9,612)</b>
年度溢利	50,947	49,597	150,426	31,041	<b>6,290</b>
以下應佔：					
本公司股東	50,222	48,937	150,426	31,041	<b>6,290</b>
非控股權益	725	660	0	0	<b>0</b>

### 綜合資產、負債及權益

	截至十二月三十一日止年度				二零一三年 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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
<b>資產</b>					
非流動資產	157,905	165,376	168,732	220,294	<b>251,666</b>
流動資產	316,590	328,990	569,093	648,135	<b>660,218</b>
資產總額	474,495	494,366	737,825	868,429	<b>911,884</b>
<b>負債</b>					
流動負債	299,982	247,612	321,113	504,671	<b>531,381</b>
非流動負債	42,278	128,422	226,654	42,971	<b>50,366</b>
負債總額	342,260	376,034	547,767	547,642	<b>581,747</b>
<b>權益</b>					
本公司股東應佔權益總額	130,398	115,835	190,058	320,787	<b>330,137</b>
非控股權益	1,837	2,497	0	0	<b>0</b>
權益總額	132,235	118,332	190,058	320,787	<b>330,137</b>





**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)