



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

將名為“Long Ji Tai He Holding Limited 隆基泰和控股有限公司”
(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

ANNUAL REPORT
年報 2014



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	24
企業管治報告	27
管理層討論及分析	38
獨立核數師報告	45
綜合損益表	47
綜合損益及其他全面收益表	48
綜合財務狀況表	49
財務狀況表	51
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
財務報表附註	54
財務概要	123



公司資料

董事會

執行董事

魏少軍先生
(主席及行政總裁)
李海潮先生
趙華女士
甄曉淨女士(首席財務官)

獨立非執行董事

李淳先生
劉達先生
韓秦春先生

審核委員會

劉達先生(主席)
李淳先生
韓秦春先生

薪酬委員會

李淳先生(主席)
趙華女士
劉達先生

提名委員會

魏少軍先生(主席)
劉達先生
韓秦春先生

授權代表

魏少軍先生
甄曉淨女士

公司秘書

莫明慧女士(FCIS, FCS)

法律顧問

香港法例：
歐華律師事務所
香港
中環皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈17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

註冊辦事處

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

中國總部

中國
河北省
高碑店市
東方路66號

香港主要營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心
36樓3606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183號
合和中心22樓

主要往來銀行

中國工商銀行(河北省分行)
中國銀行(河北省分行)
中國建設銀行(河北省分行)
中國建設銀行(旅順口區支行)
中信銀行(大連分行)

公司網址

www.ljth.hk

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：

本人非常樂意藉此機會向開世中國控股有限公司（「本公司」）所有股東（「股東」）及關注本公司的人士，提呈本公司連同其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止之年報。

主席
魏少軍



二零一四年十二月二十二日，本集團原控股股東通過售股協議（「售股協議」）將其當時持有的本集團74.90%的控股權出售給了本人的全資附屬公司Longevity Investment Holding Limited（「Longevity」）。售股協議項下的交易於二零一五年一月二十三日完成，本人透過Longevity成為本集團的最終控股股東。二零一五年三月二十六日，本公司股東特別大會正式批准本公司的名稱由「開世中國控股有限公司」變更為「隆基泰和控股有限公司」。

隆基泰和實業有限公司（「隆基泰和集團」）是本人於2002年創辦的集團性公司，經過十幾年發展，隆基泰和集團已成為中國500強企業、中國100強房地產企業及中國商業地產優秀企業。隆基泰和集團的三項核心業務為住宅房地產發展、專業市場開發及營運以及新能源。其房地產項目主要位於京津冀環首都經濟圈地區，乃上述地區內的領先房地產發展商。就專業市場而言，其目前已成功實現與北京地區的產業對接，被稱為「京津冀協同發展承接市場轉移示範基地」。新能源方面，其擁有太陽能光伏從生產到銷售的完整產業鏈，並其分布式太陽能電站在行業內名列前茅。

隨著京津冀一體化協同發展上升為國家發展戰略，北京、天津、河北三地交通一體化、生態環保、產業升級轉移等戰略要求，將為天津、河北兩省的經濟發展帶來極大的利好。同時，借助隆基泰和集團（特別是如上所提到的地產、專業市場及新能源三個核心業務）的背景、經驗、資源、網絡等的支持，本人相信，本集團將可獲取更多業務機會及潛在商機以進一步發展其業務及擴展其收入基礎，相信本集團將迎來嶄新的發展階段。本人對本集團的未來前景充滿信心。

最後，本人謹此代表本集團，向所有股東、董事、管理層、員工、商業合作夥伴及所有鼎力支持之各界人士表示最誠摯之感謝！

主席
魏少軍

二零一五年三月三十日



董事會報告

本公司董事(「董事」)欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度(「本年度」)經審核綜合財務報表。

首次公開發售所得款項用途

本公司之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」)主板開始買賣，而本集團自首次公開發售籌集所得款項淨額約人民幣81,000,000元(「首次公開發售所得款項」)。

於二零一四年十二月三十一日，首次公開發售所得款項用途之詳情如下：

售股章程披露之用途(附註1) 及其後變更	根據售股章程所載 已分配款項及其後重新分配 (附註2) 人民幣千元 (概約)	截至二零一四年 十二月三十一日 已動用款項 人民幣千元 (概約)
收購北海街道及空港經濟區工業園區的土地以及 建於其上的現有廠房(附註2)	35,700 (相當於所得款項淨額的44.1%) (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的10%)	8,100
建設合約工程及生產材料成本付款	29,100 (相當於所得款項淨額的35.9%)	29,100 (附註3)
一般營運資金	8,100 (相當於所得款項淨額的10%)	8,100

附註：

- 有關首次公開發售所得款項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的售股章程(「售股章程」)之「未來計劃及所得款項用途」一節。

2. 誠如售股章程所述，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。預期二零一二年第一季度將動用總估計所得款項淨額的40%，並將於二零一二年七月前動用其餘40%。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（「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）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號的已物色工業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全數代價約人民幣16,500,000元後，有關土地及廠房均已交付萊恩天津，其營運籌備工作已隨即逐步展開。

至於收購所得款項的餘下結餘，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。

3. 誠如二零一三年年報及本公司日期為二零一四年六月十三日的公告所述，擬用於收購北海街道的土地之首次公開發售所得款項餘額（「首次公開發售所得款項餘額」）約為人民幣29,100,000元。由於大連旅順口的相關政府機關並無就北海街道之合適土地訂立土地投標、拍賣及列表的具體時間表，以及鑒於中國的房地產市場低迷，加上過去數月的商品房買賣較同期有所下降，故董事會已審閱首次公開發售所得款項餘額的擬定用途。經審慎考慮及詳細評估本集團之營運情況以及中國大連的房地產市場發展後，董事會已議決，本公司在任何土地收購事項方面將繼續秉持審慎理性的方針，於短期內亦不會考慮競投任何土地，而首次公開發售所得款項餘額將由收購北海街道的土地重新分配至本集團之建築合約工程以及生產材料成本之付款。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年六月十三日的公告。

主要業務

本集團之主要業務為物業發展；提供建設工程服務以及生產、加工及銷售門窗。本公司附屬公司之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17。

業績

本集團於本年度的業績載於本年報第47頁之綜合損益表。

控股股東變動

於二零一四年十一月二十二日，開成連先生（「開先生」）及易明佳林控股有限公司（「易明佳林」）（統稱「賣方」）與Longevity及魏少軍先生（「魏先生」）訂立售股協議，據此，賣方已有條件地同意出售及促使出售而Longevity已有條件地同意購買待售股份（「待售股份」）（即450,900,000股股份，佔本公司於售股協議日期當時之全部已發行股本約74.90%），總代價為386,331,120港元（相當於每股待售股份0.8568港元）。售股協議須待（其中包括）本集團建議資產重組（「資產重組」）完成後方可作實。

董事會報告

根據資產重組，本公司(其中包括)重組其附屬公司為兩個分集團，即開世控股集團及餘下集團(定義見下文)。開世控股集團(由開世控股有限公司(「開世控股」)及其附屬公司組成)從物業開發業務(「分派業務」)。餘下集團(由本公司、Trade Up Business Limited(「餘下控股公司」)及其附屬公司組成)於中國從事提供建設及工程服務以及製造、加工及銷售門窗的業務。有關重組開世控股集團旗下分派業務之資產重組就進行開世控股有限公司股份(「開世控股股份」)之實物分派(「實物分派」)而言乃屬必要。

實物分派獲本公司獨立股東於本公司於二零一五年一月十六日舉行的股東特別大會上批准。完成售股協議(「售股完成」)及實物分派分別於二零一五年一月二十三日及二零一五年一月二十六日發生。開世控股集團其後以實物分派方式獲分派予當時的股東。Longevity的唯一股東魏先生於售股協議完成後已成為本公司的最終控股股東。

於售股完成後，中國國際金融香港證券有限公司(「中金香港證券」)代表Longevity根據公司收購及合併守則(「收購守則」)規則26.1提出收購建議(「上市公司收購建議」)，當中以無條件強制性現金收購建議的方式以每股0.8568港元的價格收購本公司所有已發行普通股(「股份」)(Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外)及註銷所有尚未行使購股權(「購股權」)，購股權乃由本公司根據首次公開發售前購股權計劃(定義見本年報下文)授出，並以每份購股權0.1368港元的價格註銷所有尚未行使購股權。上市公司收購建議於二零一五年二月二十六日完成。於上市公司收購建議完成後，Longevity及其一致行動人士擁有、持有、控制或指示合共526,980,000股股份之權益，佔本公司於上市公司收購建議完成日期的全部已發行股本約86.75%。本公司股份已於其後暫停買賣，直至恢復本公司的公眾持股量為止。有關詳情，請參閱(i)本公司、Longevity及賣方於二零一四年十二月五日就(其中包括)售股協議及收購建議刊發的聯合公告；(ii)本公司日期為二零一四年十二月二十四日的通函，內容有關(其中包括)售股協議的詳情；(iii)本公司及Longevity於二零一五年一月二十三日刊發的聯合公告，內容有關(其中包括)售股完成；(iv)本公司及Longevity於二零一五年一月三十日聯合刊發的綜合收購建議及回應文件；及(v)本公司及Longevity於二零一五年二月二十六日就上市公司收購建議的結果刊發的聯合公告。

另一項收購建議由金利豐證券有限公司代表易明佳林作出，以收購開世控股所有已發行股份(除易明佳林及其一致行動人士原已擁有的股份外)(「開世控股收購建議」)，其亦已於二零一五年二月二十六日完成。詳情請參閱(i)由上市公司、Longevity、易明佳林及開世控股所刊發日期為二零一四年十二月五日的聯合公告，內容有關(其中包括)售股協議、資產重組、實物分派及開世控股收購建議；(ii)本公司所刊發日期為二零一四年十二月二十四日的通函，內容有關(其中包括)售股協議、資產重組及實物分派之詳情；(iii)本公司、易明佳林及開世控股所刊發日期為二零一五年一月二十六日的聯合公告，內容有關(其中包括)實物分派完成；(iv)易明佳林及開世控股所聯合刊發日期為二零一五年一月三十日的綜合收購建議及回應文件；及(v)易明佳林及開世控股所聯合刊發日期為二零一五年二月二十六日的聯合公告，內容有關開世控股收購建議的結果。

有關上述無條件強制性現金收購建議及無條件自願性現金收購建議之進一步詳情，請分別參閱本公司及Longevity於二零一五年一月三十日聯合刊發的綜合收購建議及回應文件，以及易明佳林及開世控股於二零一五年一月三十日聯合刊發的綜合收購建議及回應文件。

更改香港主要營業地點

本公司之香港主要營業地點已更改為香港皇后大道中99號中環中心36樓3606室，自二零一五年四月十日起生效。

更改公司名稱

本公司之名稱已獲批准由「Kai Shi China Holdings Company Limited開世中國控股有限公司」更改為「Long Ji Tai He Holding Limited隆基泰和控股有限公司」，惟須待進行必要備案程序後方可作實。

末期股息

董事會並不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一三年：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15。

計息銀行貸款

本集團於二零一四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25。

財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績以及資產、負債及非控股權益的概要(摘錄自經審核財務報表及售股章程)載於本年報第123至124頁。該等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31。

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份。

董事會報告

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31及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，可供分派予權益股東的儲備總額為人民幣98,069,000元(二零一三年：人民幣96,151,000元)。

慈善捐獻

於本年度，本集團並無捐獻善款(二零一三年：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(惟根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章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」)所訂立日期為二零零九年十二月一日、二零一一年一月一日及二零一一年十一月二十八日的兩份租賃協議及補充協議(「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)同意向泥房子酒業(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。

於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。

(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。

於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，以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為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，以供北海陽光作辦公室用途（「北海租約」）。租金須每半年繳付，而北海陽光負責相關公用服務費用。北海租約屆滿後，北海陽光將可選擇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，萊恩天津與天津大眾訂立租賃協議，據此，萊恩天津以零代價向天津大眾租賃總樓面積5,452.83平方米的生產場所（「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，據此，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，而該等款項已悉數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。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。

萊恩天津補充租約之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

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）與北海陽光訂立協議，內容有關開世建設工程就八個項目向北海陽光進行工程，合約總金額人民幣12,601,395元。

於二零一二年五月十七日，萊恩天津與北海陽光訂立協議，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。

於二零一四年六月十日，開世建設工程與北海陽光訂立該協議，內容有關開世建設工程為北海陽光進行工程施工，總合同金額為人民幣4,100,000元（相當於約5,171,935港元）。

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（為本公司當時的執行董事、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的唯一股東兼董事）的聯繫人，因此泥房子酒業、港灣物業管理公司及北海陽光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租約之各項適用百分比率合計高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76條的規定，上述協議須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，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」一段所述的北海協議而言，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）合計高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76條的規定，北海協議須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，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	截至二零一四年	截至二零一四年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度之上限金額	止年度之交易金額
租約	人民幣6,461,000元	人民幣6,461,000元
開世建設工程向北海陽光提供土石方工程服務	人民幣16,701,395元*	人民幣16,669,196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*

* 該等金額指截至二零一四年十二月三十一日的累計交易金額。

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、二零一三年十二月二十四日及二零一四年六月十日之公告。

獨立非執行董事已審閱上文所載的述持續關連交易，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)按一般商業條款或較佳之條款；及(iii)根據規管該等交易的有關協議按公平合理且符合股東整體利益之條款訂立。

本公司核數師畢馬威會計師事務所已獲委聘按照香港會計師公會頒佈之香港核證應聘工作準則第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外的核證應聘工作」，並參照實務註釋第740號「香港上市規則項下持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出匯報。本公司已從畢馬威會計師事務所獲取無保留意見函件，當中載有以上根據上市規則第14A.56條披露之持續關連交易之發現及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

除上文所披露之交易及經審核綜合財務報表附註34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34所披露之該等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)。本公司已就上述持續關連交易遵守上市規則第14A章的披露規定。

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的44%，其中向最大客戶的銷售額佔本年度總銷售額的11%。本集團向五大供應商的採購額約佔本年度總採購額的43%，其中向本集團最大供應商的採購額佔本年度總採購額的21%。

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

董事會報告

董事

於本年度及截至本年報日期的董事如下：

執行董事

魏少軍先生(主席及行政總裁)(於二零一五年一月三十日獲委任)

李海潮先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)

趙華女士(於二零一五年二月二十六日獲委任)

甄曉淨女士(首席財務官)(於二零一五年一月三十日獲委任)

開成連先生(於二零一五年一月三十日辭任行政總裁及董事會主席，並於二零一五年二月二十六日辭任執行董事)

開曉江先生(於二零一五年二月二十六日辭任)

姜淑霞女士(於二零一五年二月二十六日辭任)

韓麗萍女士(於二零一五年二月二十六日辭任)

獨立非執行董事

李淳先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)

劉達先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)

韓秦春先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)

楊靜女士(於二零一五年二月二十六日辭任)

李福榮先生(於二零一五年二月二十六日辭任)

孫惠君女士(於二零一五年二月二十六日辭任)

根據本公司組織章程細則第112條，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，而任何獲董事會委任為額外董事的董事的任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止。於二零一五年三月二十六日之股東特別大會上，魏少軍先生、甄曉淨女士、趙華女士、李海潮先生、李淳先生、劉達先生及韓秦春先生均已退任董事一職，並已獲重選為董事。

根據本公司組織章程細則第108(a)條，在即將於二零一五年六月二十六日舉行之股東週年大會上，甄曉淨女士、趙華女士及劉達先生各自將退任董事一職，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甄曉淨女士及趙華女士為執行董事以及劉達先生為獨立非執行董事。

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。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24頁至第26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(已分別於二零一五年三月十三日與本公司訂立由二零一五年一月三十日起為期三年之服務合約的魏少軍先生及甄曉淨女士除外)及獨立非執行董事已於二零一五年三月十三日與本公司訂立服務合約,由二零一五年二月二十六日起初步為期三年,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所承擔之職責和責任及其個人表現而釐定。

本公司已於二零一一年六月二十四日採納一項首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)及於二零一一年十一月二十二日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」),作為對董事及合資格僱員之獎勵,該等計劃的詳情載於下文「購股權計劃」一段。

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34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而於本年度末或本年度內任何時間存續,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

於二零一四年十二月三十一日,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。

董事會報告

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」)，其獲授權每年審閱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所訂立以本集團利益為依歸的不競爭契據(「契據」)。

截至二零一四年十二月三十一日，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。不競爭承諾之詳情已載於售股章程「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截至二零一四年十二月三十一日遵守契據條款的書面確認。

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之主要條款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之股份總數為13,900,000股；
- (c) 首次公開發售前購股權計劃項下的股份認購價相等於股份發售價0.90港元的80%(即相等於0.72港元)；
- (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緊接上市日期第五週年前一日任何時間
所授購股權之20%	上市日期第二週年當日或之後起至緊接上市日期第五週年前一日任何時間
所授購股權之20%	上市日期第三週年當日或之後起至緊接上市日期第五週年前一日任何時間
所授購股權之餘下40%	緊接上市日期第五週年前一日

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，並可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，其後將不再據此進一步授出購股權，惟首次公開發售前購股權計劃的條文在所有其他方面將仍然具有十足效力及生效，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可予發行的13,900,000股股份上市及買賣。

2. 尚未行使的已授出首次公開發售前購股權

於二零一四年十二月三十一日，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載列如下：

承授人姓名	購股權數目						行使價 港元
	於二零一四年 一月一日			於二零一四年 十二月三十一日			
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	尚未行使	
董事							
開成連先生	4,660,000	—	—	—	—	4,660,000	0.72
姜淑霞女士	1,200,000	—	—	—	—	1,200,000	0.72
開曉江先生	1,200,000	—	—	—	—	1,200,000	0.72
韓麗萍女士	1,200,000	—	—	—	—	1,200,000	0.72
僱員							
	3,040,000	—	—	—	(160,000)	2,880,000	0.72
總計	11,300,000	—	—	—	(160,000)	11,140,000	(附註1)

附註：

- 由於上市公司收購建議乃由中金香港證券為及代表Longevity就收購全部已發行股份(Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外)；及註銷公開發售前購股權計劃項下已授出之全部尚未行使購股權根據收購守則提出，全部尚未行使購股權於上市公司收購建議完成後已獲行使或經已失效。

董事會報告

(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，以供認購股份。

3. 根據購股權計劃可供發行之股份總數

根據購股權計劃可予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)而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。

5. 根據購股權必須認購股份之期限

購股權可於董事會可能釐定的期間內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. 接納時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，且不得低於以下之最高者：(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)緊接購股權授出日期前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。

本公司將有權發行購股權，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遵照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%。

於二零一四年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，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條文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所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄10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(附註2)	340,000	0.06%
	配偶權益(附註3)	260,000	0.04%
姜淑霞女士	實益擁有人(附註5)	300,000	0.05%
開曉江先生	實益擁有人(附註5)	300,000	0.05%
韓麗萍女士	實益擁有人(附註5)	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，而易明佳林則擁有本公司當時的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擁有易明佳林所實益擁有的全部股份的權益。開成連先生為易明佳林的唯一董事。
- (2) 由開成連先生作為實益擁有人持有之340,000股股份已於二零一五年一月二十三日全部出售。因此，於本報告日期，開成連先生不再持有該等股份。

董事會報告

- (3) 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擁有權益的全部股份的權益。開成連先生作為胡士翠女士之配偶而被視為或當作於其中擁有權益的全部260,000股股份已由胡士翠女士於二零一五年一月二十三日出售。因此，於本報告日期，開成連先生不再被視為或當作於該等股份中擁有權益。
- (4) Longevity分別於二零一五年一月二十三日自開成連先生及易明佳林收購450,900,000股股份以及於二零一五年二月二十六日透過上市公司收購建議收購76,080,000股股份。因此，Longevity作為實益擁有人合計持有526,980,000股股份，約佔本公司的86.75%股權。Longevity乃由魏少軍先生全資及實益擁有，其被視為或當作於Longevity擁有權益的全部股份中擁有權益。
- (5) 姜淑霞女士、開曉江先生及韓麗萍女士各自於二零一五年二月二十六日辭任執行董事職務。

(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	佔股權概約百分比
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)	佔股權概約百分比
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，而該等購股權於上市公司收購建議完成後已獲行使或經已失效。
- (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擁有權益的全部相關股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，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(非上文所披露的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分部之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可在本集團任何其他成員公司之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	佔股權概約百分比
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)(附註3)	450,340,000	74.81%
	實益擁有人(附註2)	260,000	0.04%

附註：

- (1) 易明佳林由開成連先生全資及實益擁有。於二零一五年一月二十三日，易明佳林已出售所持有的全部股份。故於本報告日期，易明佳林不再持有任何股份。
- (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擁有權益的全部股份的權益。胡士翠女士作為開成連先生之配偶被視為或當作於全部450,340,000股股份中擁有權益，而於二零一五年一月二十三日，該等股份已由開成連先生出售。因此，於本報告日期，胡士翠女士不再被視為或當作於該等股份中擁有權益。
- (3) Longevity分別於二零一五年一月二十三日從開成連先生及易明佳林收購450,900,000股股份，以及於二零一五年二月二十六日通過上市公司收購建議收購76,080,000股股份。因此，於本報告日期，Longevity作為實益擁有人合共持有526,980,000股股份，佔本公司的86.75%股權。Longevity由魏少軍先生全資及實益擁有，其被視為或當作於Longevity擁有權益的全部股份中擁有權益。

董事會報告

(ii) 於相關股份的好倉

姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔股權概約百分比
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擁有權益的全部相關股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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分部之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所述登記冊的權益或淡倉。

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，其已與管理層及外部核數師審閱本集團於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27頁至第37頁企業管治報告。

足夠公眾持股量

於上市公司收購建議完成後，就本公司所知悉，公眾人士持有80,460,000股已發行股份，佔本公司全部已發行股本約13.25%。因此，本公司未能符合上市規則第8.08(1)(a)條項下之最低公眾持股量規定。Longevity已向聯交所承諾於上市公司收購建議完成後採取適當步驟(可能包括配售減持其於本公司之部份權益予與Longevity、其最終實益擁有人及聯繫人、本公司或彼等各自之任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人並無關連，且並非與上述任何人士一致行動之獨立第三方)，以確保符合上市規則第8.08(1)(a)條有關公眾人士將持有不少於本公司已發行股份之25%之規定。本公司已向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條之規定，為期三個月。

本公司及／或Longevity將會在切實可行的情況下盡快採取適當步驟，以確保公眾人士將持有最少25%之本公司已發行股份，以符合上市規則第8.08(1)(a)條之最低公眾持股量規定。本公司將於適當時候就恢復公眾持股量作出進一步公告。

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。

承董事會命

主席

魏少軍

中國河北省，二零一五年三月三十日

董事及高級管理層

董事

執行董事

魏少軍先生，51歲，於二零一五年一月加入本公司擔任主席、行政總裁、執行董事兼提名委員會主席。魏先生為隆基泰和集團的創始人、控股股東及董事長，並於房地產發展行業擁有約18年的經驗。於一九九六年至二零零三年，魏先生一直擔任河北省高碑店市建築企業集團第六建築工程有限公司的總經理，當中累積了豐富的實踐及管理經驗，為隆基泰和集團的發展奠定堅實的基礎。於二零零二年，魏先生創辦隆基泰和集團，且在魏先生的領導下，隆基泰和集團已由一家小型企業發展為大型的產業集團，當中集合包括房地產發展、商業營運及新能源等多元化產業。

魏先生為第十二屆全國人民代表大會代表、第九屆及第十屆中國人民政治協商會議(政協)河北省委員會委員、全國勞動模範及河北省工商業聯合會副主席。魏先生亦先後榮獲「中國誠信企業家」、「中國現代流通產業改革開放三十年卓越人物」及「河北省優秀民營企業家」等榮譽稱號。

李海潮先生，39歲，於二零一五年二月加入本公司擔任執行董事。李先生為建築工程師。李先生乃隆基泰和集團之總經理，全面負責隆基泰和集團的經營和管理事務。李先生自二零零二年起加入了隆基泰和集團，在地產開發、商業運營等方面擁有逾12年的工作經驗，為隆基泰和集團從一家小型企業發展成為大型產業集團發揮了重要作用。李先生於二零零二年至二零零四年期間擔任隆基泰和集團的項目經理，主要負責項目管理工作；於二零零四年至二零零五年期間擔任高碑店市隆億工業有限公司總經理，主要負責各工廠的運營管理工作；於二零零六年至二零一二年期間擔任隆基泰和集團副總經理，主要負責投融資及開發管理工作；於二零一三年擔任高碑店市宜佳旺商貿有限公司總經理，主要負責商業項目的運營管理工作；於二零一四年擔任隆基泰和集團董事長助理，主要負責融資管理和一級土地開發管理工作。於一九九九年至二零零二年期間，李先生就職於河北省高碑店市建築企業集團第六建築工程有限公司，擔任技術員、項目經理等職務。李先生於二零一二年至二零一五年期間，兼讀了吉林大學土木工程專業。

趙華女士，30歲，於二零一五年二月加入本公司擔任執行董事兼薪酬委員會成員。趙女士於二零一零年畢業於中央財經大學，行政管理專業，並獲管理學碩士學位；二零零七年畢業於北京第二外國語學院，國際政治專業，並獲法學學士學位。趙女士於二零一三年曾任職於綠色新能源股份有限公司常務副總裁兼董事會秘書，負責財務及人力資源管理工作。自二零一四年七月起，彼任職和道國際商貿有限公司常務副總裁，負責商業運營板塊業務。趙女士乃魏少軍先生(本公司主席、行政總裁、執行董事及最終控股股東)之兒媳婦。

甄曉淨女士，32歲，於二零一五年一月加入本公司擔任執行董事。甄女士亦擔任本公司首席財務官。甄女士於二零零六年畢業於河北經貿大學會計學院，會計專業，並獲管理學學士學位。甄女士畢業後至今，一直在隆基泰和集團任職，歷任隆基泰和集團財務部的職員、副經理、經理及總監之職務，積累了豐富的集團公司財務管理及運營經驗。甄女士還擔任過河北隆基泰和實業有限公司工業投資有限公司總經理，負責該公司的日常經營和管理。甄女士自二零一一年三月至今一直負責隆基泰和集團資本運營部的工作。甄女士亦曾為本集團多間附屬公司之董事。

獨立非執行董事

李淳先生，58歲，於二零一五年二月加入本公司擔任獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會成員。李淳先生是中國著名律師，國浩律師事務所創始人及執行合夥人，國浩律師集團(香港)事務所首席合夥人，國浩研究院院長、首席研究員。李淳先生曾任長春市律師事務所執業律師、吉林省社會科學院法學研究所副所長、研究員、吉林省經濟法律諮詢中心總經理、招商局蛇口工業區首席律師、深圳產權交易所副總經理及首席律師、深圳市律師協會會長、廣東省律師協會副會長、深圳證券交易所上市委員會首屆委員、中華全國律師協會發展戰略委員會副主任。彼現兼任中國私募基金與風險投資法律研究中心總幹事、首席研究員，深圳市律師協會名譽會長等。李淳先生自二零一五年二月起擔任聯交所主板上市公司中國信達資產管理股份有限公司(股份代號：1359)之外部監事；自二零零零年六月起任深圳證券交易所主板上市公司山東航空股份有限公司(股份代號：200162)之獨立董事；自二零一一年六月起任深圳證券交易所主板上市公司深圳萊寶高科技股份有限公司(股份代號：2106)之獨立董事及自二零一一年六月起任深圳證券交易所中小企業板上市公司深圳市理邦精密儀器股份有限公司(股份代號：300206)之獨立董事。彼亦兼任北京大學、中國人民大學、華東政法大學、浙江大學、深圳大學等教授、研究員，先後參加《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》等法律起草論證和徵詢意見工作。李淳先生畢業於吉林大學法律專業，獲國際經濟法碩士學位。

李淳先生將根據薪酬委員會的推薦建議及董事會的批准收取年度袍金250,000港元。

董事及高級管理層

韓秦春先生，56歲，於二零一五年二月加入本公司擔任獨立非執行董事、審核委員會成員兼提名委員會成員。韓先生現為中國國際資本管理有限公司(香港)總裁、北京大學滙豐商學院房地產研究中心主任。韓先生於一九九八年獲香港大學城市經濟及管理專業博士學位，亦於一九八二年獲西安建築科技大學學士學位。他亦為一名中國房地產註冊估價師、規劃師和工程師。韓先生在中國房地產領域擁有逾二十年經驗，當中包括建築規劃設計、房地產開發及管理、企業融資等領域。韓先生從一九九八年至二零零六年先後在香港多家投資銀行從事投資銀行和證券業務工作。二零零六年年初至二零一零年一月，韓先生曾任聯交所主板上市公司鴻隆控股有限公司(股份代號：1383)(現稱太陽世紀集團有限公司)副主席、聯席總裁等職位，在金融投資領域、股票資本市場和上市公司管理方面擁有豐富經驗。韓先生自二零一二年三月起亦為聯交所主板上市公司靈寶黃金股份有限公司(股份代號：3330)之獨立非執行董事。

韓先生將根據薪酬委員會的推薦建議及董事會的批准收取年度袍金250,000港元。

劉達先生，39歲，於二零一五年二月加入本公司擔任獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會成員兼薪酬委員會成員。劉先生畢業於對外經濟貿易大學，國際商業管理專業，並獲經濟學學士。劉先生亦為中國註冊會計師。劉先生於一九九八年至二零零九年期間於普華永道會計師事務所(「普華永道」)廣州辦事處擔任審核經理及高級審核經理，並於二零零五年至二零零七年期間於芝加哥辦事處擔任審核經理及高級審核經理。劉先生於普華永道任職期間曾向數間名列世界500強企業及海外上市中國公司提供審核及諮詢服務。劉先生於二零一三年七月三十一日至二零一五年一月五日期間獲委任為聯交所主板上市公司朗詩綠色地產有限公司(股份代號：106)執行董事及首席財務官。

劉先生將根據薪酬委員會的推薦建議及董事會的批准收取年度袍金250,000港元。

高級管理層

孟建軍先生，43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，39歲，於二零零五年十月獲委任為萊恩天津的總經理。李勇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，李勇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關連人士，目前則為獨立第三方。

董事會欣然提呈此企業管治報告，乃載列於本年報內。

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。除本報告所披露的偏離情況外，本公司已於本年度嚴格遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。董事認同，為達致向整體股東有效的問責性，在本公司的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10所載內之標準守則作為其本身有關董事所進行證券交易之行為守則。經向於本年度內在任的全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等均已於整個本年度遵守標準守則之規定準則。

本公司亦已就僱員進行證券交易採納自身的操守準則，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內幕消息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。於本年度及本年報日期，董事會由以下董事組成：

執行董事

魏少軍先生(主席及行政總裁)(於二零一五年一月三十日獲委任)

李海潮先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)

趙華女士(於二零一五年二月二十六日獲委任)

甄曉淨女士(於二零一五年一月三十日獲委任)

開成連先生(於二零一五年一月三十日辭任行政總裁及董事會主席，於二零一五年二月二十六日辭任執行董事)

開曉江先生(於二零一五年二月二十六日辭任)

姜淑霞女士(於二零一五年二月二十六日辭任)

韓麗萍女士(於二零一五年二月二十六日辭任)

獨立非執行董事

李淳先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)

劉達先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)

韓秦春先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)

楊靜女士(於二零一五年二月二十六日辭任)

李福榮先生(於二零一五年二月二十六日辭任)

孫惠君女士(於二零一五年二月二十六日辭任)

企業管治報告

其中一名執行董事趙華女士為本公司主席、行政總裁、執行董事及最終控股股東魏少軍先生之兒媳婦。

董事會為本公司企業管治架構的核心，負責指引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。

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)承擔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，本公司曾舉行八次董事會會議及一次股東大會。本公司於二零一四年六月十八日舉行股東週年大會。

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
執行董事		
魏少軍先生(主席及行政總裁)(於二零一五年一月三十日獲委任)	不適用	不適用
李海潮先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用	不適用
趙華女士(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用	不適用
甄曉淨女士(於二零一五年一月三十日獲委任)	不適用	不適用
開成連先生(於二零一五年二月二十六日辭任)	8/8	1/1
開曉江先生(於二零一五年二月二十六日辭任)	7/8	1/1
姜淑霞女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	8/8	1/1
韓麗萍女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	8/8	1/1
獨立非執行董事		
李淳先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用	不適用
劉達先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用	不適用
韓秦春先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用	不適用
楊靜女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	8/8	1/1
李福榮先生(於二零一五年二月二十六日辭任)	8/8	1/1
孫惠君女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	8/8	1/1

委任及重選董事

各執行董事(已分別於二零一五年三月十三日與本公司訂立由二零一五年一月三十日起為期三年之服務合約的魏少軍先生及甄曉淨女士除外)及獨立非執行董事已於二零一五年三月十三日與本公司訂立服務合約，由二零一五年二月二十六日起初步為期三年，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服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(法定賠償除外)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。

企業管治報告

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。

甄曉淨女士、趙華女士及劉達先生將於應屆股東週年大會上退任董事一職，並符合資格膺選連任。

入職及持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。於二零一四年，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該等培訓。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由不同人士擔任。截至二零一四年十二月三十一日止年度，鑒於其於本集團所從事的相關業務方面的經驗及其作為本公司創辦人的身份，開成連先生兼任本公司董事長及行政總裁。於近期管理層變動下，魏少軍先生(於二零一五年一月三十日獲委任)為本公司董事長兼行政總裁。憑藉魏少軍先生於多項業務的豐富經驗及其豐富的實務及管理經驗，董事會認為將董事長及行政總裁之角色歸屬同一人士對本公司業務前景及管理有利。儘管有上述情況，董事會將不時審閱現行架構。於適當時及倘若可於本集團內外物色具備適合領導能力、知識及經驗的候選人，則本公司可能會作出必要的安排。

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，藉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，本公司已遵守上市規則第3.10A條。

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。經參考上市規則所述的因素，董事會認為所有獨立非執行董事均被視為獨立人士。

本年度，開成連先生(前主席)已於二零一四年十一月十九日與非執行董事(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擔。

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律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律所賦予的其他權力、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。

本集團之日常管理、行政及營運已授權高級管理層處理。授權職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。

企業管治報告

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建議；
- (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及監管的規定；
- (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。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。董事會所有委任均繼續以用人唯才為原則，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。

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。於二零一四年十二月三十一日，審核委員會由孫惠君女士、李福榮先生及楊靜女士組成。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，即劉達先生、李淳先生及韓秦春先生。劉達先生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於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二零一四年三月十八日及二零一四年七月三十一日舉行兩次會議，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於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十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、聯交所及法定之規定，且已作出足夠披露。

以下是審核委員會於截至二零一四年十二月三十一日止年度的會議出席紀錄：

出席／合資格出席紀錄

劉達先生(主席)(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用
李淳先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用
韓秦春先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用
孫惠君女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	2/2
李福榮先生(於二零一五年二月二十六日辭任)	2/2
楊靜女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	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。於二零一四年十二月三十一日，薪酬委員會由楊靜女士、李福榮先生及姜淑霞女士組成。薪酬委員會目前由三名成員組成，即李淳先生、趙華女士及劉達先生，大部分成員為獨立非執行董事，其中一名成員為執行董事。李淳先生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。

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，薪酬委員會已於二零一四年三月十八日舉行一次會議，薪酬委員會成員於會上就二零一四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建議。

企業管治報告

以下是薪酬委員會於截至二零一四年十二月三十一日止年度的會議出席紀錄：

出席／合資格出席紀錄

李淳先生(主席)(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用
趙華女士(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用
劉達先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用
楊靜女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	1/1
李福榮先生(於二零一五年二月二十六日辭任)	1/1
姜淑霞女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	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。於二零一四年十二月三十一日，提名委員會由開成連先生、楊靜女士及孫惠君女士組成。提名委員會目前由三名成員組成，即魏少軍先生、劉達先生及韓秦春先生，大部分成員為獨立非執行董事，其中一名成員為執行董事。魏少軍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，並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。於審議及推薦新董事的任命時，提名委員會將物色所須的人才，以確保董事會履行其職責。提名人或候選人的履歷或文件將向提名委員會提交，以供提名委員會考慮。

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，提名委員會已於二零一四年三月十八日舉行一次會議，提名委員會成員於會上就本公司於二零一四年六月十八日舉行之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建議，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。

以下為提名委員會於截至二零一四年十二月三十一日止年度的會議出席紀錄：

出席／合資格出席紀錄

魏少軍先生(主席)(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用
劉達先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用
韓秦春先生(於二零一五年二月二十六日獲委任)	不適用
開成連先生(於二零一五年二月二十六日辭任)	1/1
楊靜女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	1/1
孫惠君女士(於二零一五年二月二十六日辭任)	1/1

本年度，本集團高級管理層各成員（財務報表附註8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	2

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
二零一四年的核數服務	2,300
申報會計師服務	3,080
非核數服務(稅務服務)	—
總計	5,380

本公司獨立核數師就有關彼等於本集團於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。

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以及業績及現金流量。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偵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。

企業管治報告

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充分。董事會進一步認為，概無有關本集團的重大監控問題，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.ljth.hk)，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。於二零一四年股東週年大會上，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二零一三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該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）。根據該細則規定，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7日結束，而向本公司發出該等通知之最短期間須為最少7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@ljth.com.cn。

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

實物分派於二零一五年一月二十六日完成後，本集團僅在中國從事建設及工程業務以及門窗業務（「持續經營業務」），而本集團於中國大連市進行之物業發展（「已終止業務」）已分派予本公司當時的股東。

鑒於根據售股協議及於二零一四年十二月三十一日極有可能進行之該等交易，本公司已承諾分派已終止業務予本公司當時的股東，故截至二零一四年十二月三十一日止年度有關已終止業務之業績已根據國際財務報告準則於本集團綜合損益表呈列為單一金額，而若干比較數字已重新呈列以符合本年度之呈列方式。

本集團來自持續經營業務之年度營業額為人民幣61,800,000元（二零一三年：人民幣61,100,000元）。本集團之年度虧損為人民幣70,200,000元（二零一三年：溢利人民幣6,300,000元），由持續經營業務的溢利人民幣2,200,000元（二零一三年：人民幣1,900,000元）及已終止業務的虧損人民幣72,400,000元（二零一三年：溢利人民幣4,400,000元）組成。

持續經營業務

本集團的持續經營業務主要從事門窗業務以及建設及工程業務。

本集團在中國的門窗業務一直由萊恩天津進行。萊恩天津為港澳台獨資企業，並於二零零四年在中國成立。萊恩天津擁有「建築業企業資質證書—門窗工程專業承包一級資質」及「建築業企業資質證書—幕牆三級資質」的資格。萊恩天津的註冊資本為2,880,000美元。

萊恩天津的門窗產品乃供內銷，且尺寸及材料均由萊恩天津的客戶指定。萊恩天津有超過50名客戶。大部分客戶均為中國的獨立房地產發展商及建築公司。在該等客戶中，有部分客戶（比如一家香港上市公司）已經與萊恩天津訂立戰略性夥伴協議，據此該等客戶已同意委聘萊恩天津長期向彼等提供相關產品。同時，儘管有部分其他客戶（比如部分大型物業發展商及綜合國有企業）並無與萊恩天津訂立戰略性夥伴協議，該等客戶已按經常性基準自萊恩天津採購門窗，而其他客戶則由於彼等手頭上僅有一項物業項目，故可能僅屬一次性客戶。萊恩天津的主要產品為節能鋁合金門窗、uPVC門窗及幕牆，而生產門窗所需的主要原材料為玻璃、鋁合金及塑鋼。

於二零一三年六月，萊恩天津已完成收購一幅地盤面積約21,810平方米、位於天津空港經濟區的土地以及建於其上的一所現有廠房（建築面積約3,704平方米）。於二零一四年十二月十六日，萊恩天津取得該廠房的所有權證。

本集團於中國的建設及工程業務一直由開世建設工程進行。開世建設工程為一家於二零一零年在中國成立的公司，其註冊資本為人民幣6,000,000元。開世建設工程已取得土石方工程專業資質、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。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額及毛利

持續經營業務之營業額及毛利分別為人民幣61,800,000元(二零一三年：人民幣61,100,000元)及人民幣20,000,000元(二零一三年：人民幣16,000,000元)。收益及毛利增加主要由於門窗業務於二零一三年年底取得帶來較高利潤貢獻的大型項目合約，例如已經於二零一四年竣工的「太陽城四期」、「春澤苑一期」及「解放南路」。因此，於二零一四年已確認相關收益，並導致營業額有所增加。

銷售及分銷開支

由於開世建設工程於二零一四年年初獲取了更多資格且其業務主要來自經常性客戶，故於二零一四年，建設及工程業務的銷售及分銷開支有所減少，此亦為持續經營業務的銷售及分銷開支減少的主要原因。

行政開支

本集團於二零一四年下半年招致的專業服務費所產生的行政開支乃由開世控股集團根據售股協議承擔。因此，本集團於二零一四年的行政開支減少人民幣1,700,000元。

財務成本淨額

二零一四年的財務成本為人民幣6,200,000元，較二零一三年增加95%，此乃由於在二零一三年年中獲得銀行貸款，故於二零一三年僅具有半年度的影響所致。

所得稅

二零一四年的所得稅開支增加約人民幣2,800,000元，主要由於：

- 除稅前溢利增加；及
- 與萊恩天津於重組過程中賺取的投資收入有關的所得稅開支。

已終止業務

開世控股集團主要在中國大連市旅順口區從物業開發，當中涉及開世嘉年項目的已竣工物業銷售及仍正在開發的開世熙郡項目。

開世嘉年一期(竣工物業)

開世嘉年一期的土地面積約為97,318平方米，建築面積約為155,186平方米，主要包括13幢低層公寓、五幢中層公寓、兩幢高層公寓、包括796個地下停車位和191個地下車庫的兩層地庫、一間餐廳和多個倉庫以及一幢四層公建樓(作辦公室或商業用途)。

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，建築面積約為84,042平方米，由以下幾個住宅部分組成：(i)盧卡藝墅(主要包括2幢低層建築、22幢聯排、一間幼稚園、10幢複式、一間獨棟及一間西餐廳等高檔物業)；及(ii)景緻(主要包括4幢中層公寓、約9,723平方米的地下停車位、車庫以及4幢多層公建樓(計劃作商業/零售用途))。

開世嘉年(投資物業)

根據中證評估有限公司於二零一四年十二月三十一日編製的估值報告，於二零一四年十二月三十一日，本集團投資物業(包括開世嘉年一期約47,084平方米(附註1)及開世嘉年二期約2,770平方米(附註2))的市值合共約為人民幣180,600,000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、地庫第一及二層的停車位以及地庫第二層部分。
- (2) 建築面積約2,770平方米主要包括多個商業單位及一間幼稚園。

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，建築面積約為158,238平方米，計劃分三期開發。於二零一四年十二月三十一日，一期及部分二期的施工已竣工，而二期其他部分及三期的施工則視乎市況及中國政府授出的施工許可而定。

已終止業務的虧損波幅為人民幣76,800,000元，主要由於投資物業的公平值減少人民幣42,000,000元以及持作出售的竣工物業及開發中物業撤減人民幣50,900,000元所致。有關波動的成因如下：

- 於二零一四年，中國大連市旅順口區的物業市場低迷產生負面影響，其嚴重影響已終止業務的物業銷售；及
- 投資物業的公平值減少亦由於投資物業範圍內地下停車位及車庫的出租率下降所致。根據大連市當地政府政策，地上停車位可供免費使用，故亦造成影響。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，銀行結餘及現金約為人民幣6,300,000元，較二零一三年大幅下跌。此乃主要由於年內經營現金流出所致。此外，於二零一三年十二月三十一日的結餘代表本集團整體的數額，而於二零一四年十二月三十一日則僅計入餘下集團的結餘。

流動資產總額及流動比率

於二零一四年十二月三十一日，流動資產總額及流動比率(流動資產總額/流動負債總額)分別約為人民幣752,500,000元(二零一三年：人民幣660,200,000元)及1.48(二零一三年：1.24)。流動資產總額之增幅乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日之結餘已計入投資物業人民幣180,600,000元(呈列為流動資產項下之持作分派資產)，而其於過往則計入非流動資產。流動比率下降主要與流動資產減少相符。

銀行借貸及資產質押

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約為人民幣78,000,000元(二零一三年：人民幣118,900,000元)，以開世控股集團賬面值分別為人民幣20,000,000元及人民幣2,100,000元的投資物業及物業、廠房及設備以及由本公司當時的控股股東所控制的關連方所擁有的物業作抵押。根據資產重組，本公司已逐步償還銀行貸款，以解除由開世控股集團為餘下集團(反之亦然)作出的所有擔保及抵押。

於二零一四年十二月三十一日的餘下銀行貸款人民幣78,000,000元已於隨後在二零一五年一月二十三日售股完成日期前繳清。

負債比率

下表載列本集團於所示日期的負債比率的計算：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款	78,000	118,886
減：現金及現金等價物	(6,290)	(39,104)
債務淨額	71,710	79,782
權益總額	265,440	330,137
總資本(債務淨額加權益總額)	337,150	409,919
負債比率(債務淨額/總資本)	21.3%	19.50%

於二零一四年十二月三十一日，本集團之負債比率為21.3%，與二零一三年之19.5%相若。

利率風險

本集團的利率風險主要來自其銀行貸款，使本集團面臨利率風險。於二零一四年，銀行貸款按介乎7.20%至7.50%之年利率計息(二零一三年：年利率1.21%至7.20%)。由於本集團已於二零一五年一月繳清銀行貸款，故本集團於償還銀行貸款後並無面臨利率風險。

匯率風險

由於本集團的主要業務在中國進行，本集團的交易主要以人民幣計值，而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授權進行外匯買賣的機構進行。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。

由於二零一四年以外幣計值的交易極少，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。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

或有負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

僱員

本集團於二零一四年十二月三十一日聘有149名僱員(二零一三年：162名僱員)。持續經營業務於二零一四年十二月三十一日聘有98名僱員(二零一三年：96名僱員)，而已終止業務於二零一四年十二月三十一日則聘有51名僱員(二零一三年：66名僱員)。

根據售股協議，開世控股集團已與該等由餘下集團調職至開世控股集團(相反亦然)的僱員訂立僱傭合同。

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。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界定供款退休福利計劃(「該等計劃」)，而本集團須按合資格僱員18%及20%的比率向該等計劃供款。除上述年度供款外，本集團並無有關該等計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

管理層討論及分析

市場展望

本集團經進行資產重組及實物分派後，餘下集團的業務將主要為門窗業務以及建設及工程業務，該兩項業務於過往分別主要集中在中國的天津及大連兩大城市。隨著本集團控股股東的變化，控股股東魏先生及其所控制的實體隆基泰和集團將利用其相關背景、經驗、資源、網絡等，推動該兩項業務的進一步發展。

隆基泰和集團是魏先生於二零零二年創辦的集團性公司。經過十幾年發展，隆基泰和集團已成為中國500強企業、中國100強房地產企業及中國商業地產優秀企業。隆基泰和集團的三項核心業務為住宅房地產發展、專業市場開發及營運以及新能源。其房地產項目主要位於京津冀環首都經濟圈地區，乃上述地區內的領先房地產發展商。

隨著京津冀一體化協同發展上升為國家發展戰略，本集團將在隆基泰和集團的支持下，在出現機會時會考慮進一步於北京、天津或河北省發展其業務。此外，本集團將進一步制定長遠適合的營運策略，以及為未來的持續發展、開拓收入來源及資產而尋找如於中國開發及管理房地產等其他業務或投資機會。



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47頁至第122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二零一四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，以設計在該等情況下屬適當的審核程序，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

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 貴集團於二零一四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

二零一五年三月三十日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續經營業務：			
營業額	4(a)	61,828	61,113
銷售成本		(41,823)	(45,073)
毛利		20,005	16,040
銷售及分銷開支		(1,029)	(1,803)
行政開支		(6,866)	(8,554)
經營溢利		12,110	5,683
融資收入		21	220
融資成本	5(a)	(6,220)	(3,187)
除稅前溢利	5	5,911	2,716
所得稅	6(a)	(3,696)	(843)
持續經營業務之年度溢利		2,215	1,873
已終止業務：			
已終止業務之(虧損)/溢利，經扣除稅項	9	(72,379)	4,417
年度(虧損)/溢利		(70,164)	6,290
以下應佔：			
本公司權益股東		(70,164)	6,290
年度(虧損)/溢利		(70,164)	6,290
每股(虧損)/盈利(人民幣)			
基本：			
持續經營業務	12	0.0037	0.0031
已終止業務		(0.1203)	0.0073
		(0.1166)	0.0104
攤薄：			
持續經營業務		0.0037	0.0031
已終止業務		(0.1193)	0.0073
		(0.1156)	0.0104

第54頁至第122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31(c)(ix)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利		(70,164)	6,290
年度其他全面收入(除稅後及經重新分類調整):			
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		—	2,229
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		3,830	(1,767)
年度其他全面收入	11	3,830	462
年度全面收入總額		(66,334)	6,752
以下應佔:			
本公司權益股東		(66,334)	6,752
年度全面收入總額		(66,334)	6,752

第54頁至第122頁所載附註為本財務報表一部分。

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
預付租賃款項	14	6,331	6,485
物業、廠房及設備	15	12,830	18,381
投資物業	16	—	226,800
非流動資產總額		19,161	251,666
流動資產			
預付租賃款項	14	154	154
開發中物業	18	—	160,915
持作出售的竣工物業	19	—	345,276
存貨	20	18,260	23,598
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	21	51,395	66,171
現金及現金等價物	23	6,290	39,104
已質押存款	24	—	25,000
		76,099	660,218
分類為持作分派之出售集團資產	13	676,445	—
流動資產總額		752,544	660,218
資產總額		771,705	911,884
流動負債			
銀行貸款	25	78,000	118,886
預收款項	26	13,646	21,908
貿易及其他應付款項	27	47,125	260,321
即期稅項	30(a)	7,924	130,266
		146,695	531,381
分類為持作分派之出售集團負債	13	359,570	—
流動負債總額		506,265	531,381
流動資產淨額		246,279	128,837

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產總額減流動負債		265,440	380,503
非流動負債			
遞延稅項負債	30(b)	—	50,366
非流動負債總額		—	50,366
資產淨額		265,440	330,137
權益			
股本	31(b)	4,900	4,900
儲備		260,540	325,237
本公司權益股東應佔權益總額		265,440	330,137
權益總額		265,440	330,137

於二零一五年三月三十日經董事會批准及授權刊發。

魏少軍
董事

甄曉淨
董事

第54頁至第122頁所載附註為本財務報表一部分。

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司投資	17	—	—
流動資產			
貿易及其他應收款項	21	37,125	132,543
現金及現金等價物	23	122	554
		37,247	133,097
分類為持作分派之資產	13	82,444	—
流動資產總額		119,691	133,097
資產總額		119,691	133,097
流動負債			
銀行貸款	25	—	23,886
貿易及其他應付款項	27	33,064	26,001
流動負債總額		33,064	49,887
流動資產淨額		86,627	83,210
資產總額減流動負債		86,627	83,210
資產淨額		86,627	83,210
權益			
股本	31(a)	4,900	4,900
儲備	31(a)	81,727	78,310
權益總額		86,627	83,210

於二零一五年三月三十日經董事會批准及授權刊發。

魏少軍
董事

甄曉淨
董事

第54頁至第122頁所載附註為本財務報表一部分。

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度(以人民幣列示)

	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	物業估值 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
於二零一三年一月一日結餘		4,884	91,812	20,409	4,532	—	—	199,150	320,787
二零一三年權益變動：									
年度溢利		—	—	—	—	—	—	6,290	6,290
其他全面收入		—	—	—	—	(1,767)	2,229	—	462
全面收入總額		—	—	—	—	(1,767)	2,229	6,290	6,752
以行使購股權而發行股份	31(b)(ii)	16	2,277	—	(1,150)	—	—	—	1,143
沒收購股權	29	—	—	—	(146)	—	—	146	—
按權益結算以股份支付之交易	31(c)(iii)	—	—	—	1,455	—	—	—	1,455
撥至法定儲備	31(c)(ii)	—	—	604	—	—	—	(604)	—
於二零一三年十二月三十一日結餘		4,900	94,089	21,013	4,691	(1,767)	2,229	204,982	330,137

	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	其他儲備	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	人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日結餘		4,900	94,089	21,013	4,691	(1,767)	2,229	—	204,982	330,137
二零一四年權益變動：										
年度虧損		—	—	—	—	—	—	—	(70,164)	(70,164)
其他全面收入		—	—	—	—	3,830	—	—	—	3,830
全面收入總額		—	—	—	—	3,830	—	—	(70,164)	(66,334)
沒收購股權	29	—	—	—	(75)	—	—	—	75	—
按權益結算以股份支付之交易	31(c)(iii)	—	—	—	1,032	—	—	—	—	1,032
撥至法定儲備	31(c)(ii)	—	—	1,269	—	—	—	—	(1,269)	—
豁免應付一名董事款項	31(c)(vi)	—	—	—	—	—	—	605	—	605
於二零一四年十二月三十一日結餘		4,900	94,089	22,282	5,648	2,063	2,229	605	133,624	265,440

第54頁至第122頁所載附註為本財務報表一部分。

綜合現金流量表

截至二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動			
經營所用現金	23(b)	(12,225)	(63,523)
已付所得稅		(17,914)	(5,155)
經營活動所用現金淨額		(30,139)	(68,678)
投資活動			
收購租賃土地及樓宇以及其他物業、廠房及設備付款		(522)	(17,549)
投資活動所用現金淨額		(522)	(17,549)
融資活動			
解除已質押存款所得款項		25,000	—
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		78,000	118,886
償還銀行貸款		(118,886)	(200,000)
已收利息		871	405
關連方墊款		275,939	169,020
償還關連方償還墊款		(254,382)	(36,893)
已付利息		(6,208)	(15,159)
融資活動所得現金淨額		334	37,402
現金及現金等價物減少淨額		(30,327)	(48,825)
於一月一日的現金及現金等價物		39,104	88,297
匯率變動之影響		(116)	(368)
於十二月三十一日的現金及現金等價物		8,661	39,104
現金及現金等價物分析			
銀行結餘及現金	23(a)	6,290	39,104
分類為持作分派之出售集團銀行結餘及現金	13(a)	2,371	—
		8,661	39,104

第54頁至第122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 一般資料

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主板上市。

於二零一四年十一月二十二日，開成連先生(「開先生」)及開先生全資擁有的易明佳林控股有限公司(「易明佳林」)(統稱「賣方」、Longevity Investment Holding Limited(「Longevity」)及Longevity的唯一股東魏少軍先生(「魏先生」)訂立協議(「售股協議」)，內容有關按每股0.8568港元出售賣方所持有的450,900,000股本公司股份。根據售股協議的條款，本公司須(其中包括)進行資產重組(「資產重組」)，藉以進行本公司全資附屬公司開世控股有限公司(「開世控股」)的股份的實物分派(「實物分派」)。售股協議項下擬進行的交易(「該等交易」)已獲本公司獨立股東於本公司於二零一五年一月十六日舉行的股東特別大會上批准，而售股協議於二零一五年一月二十三日完成。有關詳情，請參閱本公司、賣方及Longevity日期為二零一四年十二月五日的聯合公告及本公司日期為二零一四年十二月二十四日的通函。

根據資產重組，本公司(其中包括)重組其附屬公司為兩個分組，即開世控股集團及餘下集團。開世控股集團由開世控股及其附屬公司組成，並從事物業開發業務(「分派業務」)。餘下集團由本公司、Trade Up Business Limited(「餘下控股公司」)及其附屬公司組成，並在中國從事提供建築及工程服務以及製造、加工及銷售門窗的業務(「保留業務」)。

於完成售股協議後，Longevity成為450,900,000股本公司股份的登記股東，佔本公司當時已發行股本約74.90%。開世控股集團乃以實物分派形式分派予本公司股東。

中國國際金融香港證券有限公司(「中金香港證券」)其後代表Longevity提出收購建議，以按每股0.8568港元的價格收購本公司的全部已發行股份(Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外)並按每份購股權0.1368港元的價格註銷本公司已根據本公司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」)於二零一一年六月二十四日授出的所有尚未行使購股權(「上市公司收購建議」)。上市公司收購建議於二零一五年二月二十六日截止。有關詳情，請參閱本公司及Longevity日期為二零一四年十二月五日及二零一五年二月二十六日的聯合公告及日期為二零一五年一月三十日的綜合收購建議文件。

金利豐證券有限公司代表易明佳林提出另一項收購建議，以按每股0.68港元的價格收購開世控股的全部已發行股份(易明佳林及其一致行動人士已擁有的股份除外)(「開世控股收購建議」)。有關詳情，請參閱本公司、賣方及Longevity日期為二零一四年十二月五日的聯合公告及日期為二零一五年一月三十日的綜合收購建議文件。

1 一般資料(續)

Longevity的唯一股東魏先生於完成售股協議後已成為本公司的最終控股方。

憑藉本公司於二零一五年三月二十六日舉行的股東特別大會上所通過的特別決議案，本公司的英文名稱將由「Kai Shi China Holdings Company Limited 開世中國控股有限公司」更改為「Long Ji Tai He Holding Limited 隆基泰和控股有限公司」，惟須待進行必要之備案程序後方可作實。

本公司為一家投資控股公司。於完成實物分派後，本公司的主要附屬公司從事保留業務。

2 重大會計政策

(a) 遵例聲明

此等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。此等財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定(根據新香港公司條例(第622章)附表11第76至87條所載有關該條例第9部「帳目及審計」的過渡及保留安排，就本財政年度及可資比較期間而言仍繼續為前香港公司條例(第32章)的規定)。

此等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團所採用的重大會計政策概要載列如下。

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。首次應用該等與本集團有關的國際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此等財務報表內，有關資料載列於附註2(c)。

(b) 編製財務報表基準

截至二零一四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」)。

誠如載列於附註2(e)的會計政策所闡述，財務報表按歷史成本基準編製，惟投資物業按其公平值計量除外。

非流動資產及分類為持作分派之出售集團乃按賬面值與公平值減分派成本之間的較低者列賬(見附註2(x))。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(b) 編製財務報表基準(續)

綜合財務報表乃假設本集團將繼續持續經營而編製。根據對流動資金要求的詳細審閱及本集團於未來12個月的營運資金預測，董事認為本集團將擁有所需流動資金，以撥支其營運資金及資本開支需要。

管理層於按照國際財務報告準則編製財務報表時，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產生影響，則會在作出修訂的期間及未來期間內確認。

管理層於應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3討論。

(c) 會計政策的變動

國際會計準則理事會已頒佈下列國際財務報告準則之修訂本及一項新訂詮釋，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效：

- 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂本，投資實體
- 國際會計準則第32號之修訂本，抵銷金融資產及金融負債
- 國際會計準則第36號之修訂本，非金融資產的可收回金額披露
- 國際會計準則第39號之修訂本，更替衍生工具及對沖會計法的延續
- 國際財務報告詮釋理事會第21號，徵費

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號之修訂本，投資實體

該等修訂本為符合資格作為經修訂國際財務報告準則第10號所界定的投資實體的該等母公司提供綜合入賬寬免。投資實體均須按公平值透過損益計量其附屬公司。由於本公司並不符合資格作為投資實體，故該等修訂本並無對此等財務報表造成任何影響。

2 重大會計政策(續)

(c) 會計政策的變動(續)

國際會計準則第32號之修訂本，抵銷金融資產及金融負債

國際會計準則第32號之修訂本釐清國際會計準則第32號的抵銷準則。由於該等修訂本與本集團經已採納的政策貫徹一致，故該等修訂本並無對此等財務報表造成任何影響。

國際會計準則第36號之修訂本，非金融資產的可收回金額披露

國際會計準則第36號之修訂本修改已減值非金融資產的披露規定。其中，該等修訂本擴大就其可收回金額乃按公平值減出售成本得出的已減值資產或現金產生單位所需的披露。由於本集團並無任何已減值非金融資產，故該等修訂本並無對此等財務報表造成任何影響。

國際會計準則第39號之修訂本，更替衍生工具及對沖會計法的延續

國際會計準則第39號之修訂本就更替被指定為符合若干準則的對沖工具的衍生工具時的終止對沖會計法的寬免。由於本集團並無更替其任何衍生工具，故該等修訂本並無對此等財務報表造成任何影響。

國際財務報告詮釋理事會第21號，徵費

該詮釋提供有關應該於何時將由政府施加的徵費確認負債的指引。由於該指引與本集團的現有會計政策貫徹一致，故該等修訂本並無對此等財務報表造成任何影響。

(d) 附屬公司

附屬公司乃由本集團控制的實體。當本集團承受或有權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對銷。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對銷。

於本公司財務狀況表中，除分類為持作分派之投資(或計入分類為持作分派之出售集團)(見附註2(x))，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。

(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(附註2(g))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就現時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。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(e) 投資物業(續)

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列賬。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2(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前應作為物業、廠房及設備入賬。物業賬面值及其公平值於改變用途日期的任何差額，於權益內物業重估儲備確認，直至物業已報廢或出售(直接撥至保留溢利時)為止。

(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2(h))列賬。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，並按成本扣除減值虧損(見附註2(h))列賬。

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2(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或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。

2 重大會計政策(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或多項指定資產，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，而不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，則分類為經營租賃。

(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以等額分期自損益表中扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的獲益模式時則除外。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，惟分類為投資物業(見附註2(e))或開發中或持作開發待售的物業(見附註2(i))除外。

(h) 資產減值

(i) 貿易及其他應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬的貿易及其他即期應收款項以及其他金融資產於報告期末進行檢討，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。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

2 重大會計政策(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。

倘減值虧損金額在其後期間減少，且該減少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原應釐定之數額。

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乃計入貿易及其他應收款項、按金及預付款項中則除外，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。當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金額，均在損益中確認。

(ii) 其他資產減值

本集團會在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經已減少：

- 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。

2 重大會計政策(續)

(h) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

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出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大致上並非獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

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出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 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原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列賬。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2(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。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(i) 物業發展

— 持作出售竣工物業

就本集團開發之竣工物業而言，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。

(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列賬。

成本以加權平均成本公式計算，並包括所有採購成本、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任何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。撥回任何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，當中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2(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，預期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，合約成本即會在產生期間確認為支出。

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，並呈列於財務狀況表表作為「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)(按適者)。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」。

2 重大會計政策(續)

(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2(h))列賬，惟向關連方所作無任何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。在該等情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備列賬。

(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列賬，而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。

(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，其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本列賬。

(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貨幣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，則該等金額以其現值列賬。

除已計入存貨成本但尚未確認為支出的供款外，根據中華人民共和國(「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。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(p) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎的付款(續)

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，並相應調整以股份為基礎支付的報酬儲備，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(並相應調整以股份為基礎支付的報酬儲備)，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。權益金額於以股份為基礎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。

(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／期間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。

2 重大會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

當投資物業根據附註2(e)所載會計政策按公平值列賬，除非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會折現計算。

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支付相關股息的負債確認時一併確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與相關的變動會分開列示，並且不予對銷。如本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，本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，則撥備乃按履行該責任的預計支出之現值列賬。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(r) 撥備及或然負債(續)

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，惟經濟利益流出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，惟經濟利益流出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。倘經濟利益將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經已轉移。

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。

(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之時點確認收益。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合同成本確認收益。

(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，按等額分期於損益中確認，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。

2 重大會計政策(續)

(s) 收益確認(續)

(v) 利息收入

利息收入於使用實際利率法累計時確認。

(t) 外幣換算

人民幣(「人民幣」)為本公司於中國之附屬公司的功能貨幣及呈報貨幣。

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與交易日期現行匯率的相若匯率換算為人民幣。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金額在確認出售的溢利或虧損時自權益重新分類至損益。

(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)直接應佔之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，則開始將借貸成本撥作未完成合資格資產的部分成本。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。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

2 重大會計政策(續)

(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之間有關連)。
- (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。

(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 重大會計政策(續)

(x) 分類為持作分派的非流動資產及已終止業務

(i) 分類為持作分派的非流動資產

當實體承諾分派資產(或出售集團)予擁有人時，則會將非流動資產(或出售集團)分類為持作向擁有人分派。就此情況成立而言，資產必須可在其現況下供即時分派，且分派必須屬極有可能進行。就屬極有可能進行的分派而言，必須已採取完成分派的行動，且應預期自分類日期起計一年內完成。完成分派所需的行動應表明將不大可能會對分派作出重大變動或撤回分派。股東批准的可能性(倘在司法權區內屬需要)應作為評估分派是否極有可能進行的一部分予以考慮。

分類為持作分派的非流動資產(或出售集團)按其賬面值與公平值減分派成本之間的較低者計量。

分類為持作分派的非流動資產(或出售集團)乃於財務狀況表中獨立於其他資產呈列。分類為持作分派之出售集團的負債乃於財務狀況表中獨立於其他負債呈列。集團內部結餘乃在綜合財務報表中呈列分類為持作分派的出售資產及負債時悉數對銷。該等資產及負債均不予抵銷，並按單一金額呈列。

(ii) 已終止業務

已終止業務為本集團業務的一部分，而其營運及現金流量均可自本集團其餘部分明確劃分，且代表業務或營運地區的獨立主線或屬於出售業務或營運地區獨立主線的單一協調計劃的一部分或屬純粹為轉售已收購的附屬公司。

於出售後或(倘較早)當營運符合準則分類為持作出售或分派時，則會分類為已終止業務(見上文(i))。其亦於業務遭棄置時發生。

倘業務被分類為已終止，則會於損益表上呈列單一金額，其包括：

- 已終止業務的除稅後損益；及
- 於計量公平值減銷售成本或於出售時就構成已終止業務的資產或出售集團所確認的除稅後收益或虧損。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

3 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，則不須就預扣稅計提撥備。

(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則轉為投資物業。

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。

(b) 估計不明朗因素的來源

附註16、29、30及32載有關於與投資物業估值、授予的購股權之公平值、有關本集團於中國之附屬公司尚未分派溢利之遞延稅項負債確認及金融工具之估值的假設及風險因素之資料。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2(k)及2(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22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，而其會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。

3 會計判斷及估計(續)

(b) 估計不明朗因素的來源(續)

(ii) 減值

誠如附註2(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者列賬。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。倘預期有別於最初估計，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。撥備的任何增加或減少均會影響未來年度／期間之損益。

(iii) 土地增值稅(「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／估計的任何增加或減少將會影響釐定稅項期間的所得稅撥備。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

4 營業額及分部報告

(a) 營業額

本集團的主要業務為物業開發、提供建築及工程服務以及銷售門窗。營業額指供應予客戶的貨品的銷售值、租金收入、物業銷售收入及建築合約收益。

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內於營業額確認的各重大收益類別的金額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續經營業務：		
提供建築及工程服務	12,445	31,867
銷售門窗	49,383	29,246
	61,828	61,113
已終止業務：		
銷售物業	20,837	36,121
租賃收入	5,020	3,674
	25,857	39,795
	87,685	100,908

本集團的客戶基礎屬多元化，並僅包括三名交易佔本集團收益逾10%的客戶。於二零一四年，來自該等客戶的收益為人民幣28,000,000元(二零一三年：人民幣20,000,000元)。該等客戶所產生的信貸風險集中程度詳情載於附註32(a)。

(b) 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。按照在內部向本集團主要高級行政管理層匯報資料以分配資源及評估表現之一致方式，本集團呈列以下三個可呈報分部。概無綜合營運分部以形成以下可呈報分部。

4 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

持續經營業務：

- 提供建築及工程服務；及
- 銷售門窗

已終止業務：

- 物業開發

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，故並未呈列地理資料。

(c) 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及銀行借貸。

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。

除收取有關除稅後溢利的分部資料外，管理層獲提供的分部資料乃關於收益(包括分部間銷售)、來自由分部直接管理的現金結餘及借貸的利息收入及開支、折舊、攤銷及減值虧損以及添置分部營運所用的非流動分部資產。分部間銷售乃經參考外部訂約方就類似訂單收取的價格作出定價。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

4 營業額及分部報告(續)

(c) 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二零一四年及二零一三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。

	持續經營業務			已終止業務	
	銷售門窗 人民幣千元	提供建築及 工程服務 人民幣千元	小計 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年 十二月三十一日止年度					
對外客戶收益	49,383	12,445	61,828	25,857	87,685
分部間收益	3,137	—	3,137	—	3,137
可呈報分部收益	52,520	12,445	64,965	25,857	90,822
可呈報分部溢利/(虧損)	(694)	2,999	2,305	(72,379)	(70,074)
銀行存款利息收入	14	7	21	850	871
利息開支	(4,012)	(2,196)	(6,208)	—	(6,208)
年內折舊及攤銷	(367)	(416)	(783)	(1,786)	(2,569)
可呈報分部資產	171,194	98,949	270,143	693,733	963,876
添置年內非流動分部資產	40,086	—	40,086	—	40,086
可呈報分部負債	125,978	85,125	211,103	511,353	722,456

4 營業額及分部報告(續)

(c) 分部業績、資產及負債(續)

	持續經營業務			已終止業務	
	銷售門窗 人民幣千元	提供建築及 工程服務 人民幣千元	小計 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
對外客戶收益	29,246	31,867	61,113	39,795	100,908
分部間收益	—	—	—	—	—
可呈報分部收益	29,246	31,867	61,113	39,795	100,908
可呈報分部(虧損)/溢利	(4,394)	6,129	1,735	4,417	6,152
銀行存款利息收入	206	15	221	184	405
利息開支	(1,379)	(1,422)	(2,801)	—	(2,801)
年內折舊及攤銷	(303)	(380)	(683)	(2,209)	(2,892)
可呈報分部資產	161,856	208,362	370,218	906,594	1,276,812
添置年內非流動分部資產	16,454	15	16,469	18,057	34,526
可呈報分部負債	131,950	197,064	329,014	495,095	824,109

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

4 營業額及分部報告(續)

(c) 分部業績、資產及負債(續)

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益		
可呈報分報收益	90,822	100,908
對銷分部間收益	(3,137)	—
對銷已終止業務	(25,857)	(39,795)
綜合營業額	61,828	61,113
溢利		
可呈報分部(虧損)/溢利	(70,074)	6,152
對銷分部間溢利	(90)	138
對銷已終止業務	72,379	(4,417)
來自持續經營業務的年度綜合溢利	2,215	1,873
資產		
可呈報分部資產	963,876	1,276,812
對銷分部間應收款項	(192,171)	(364,928)
綜合資產總額	771,705	911,884
負債		
可呈報分部負債	722,456	824,109
對銷分部間應付款項	(238,288)	(292,728)
遞延稅項負債	22,097	50,366
綜合負債總額	506,265	581,747

5 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零一四年		二零一三年	
	持續經營業務 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元	持續經營業務 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元
(a) 融資成本：				
銀行貸款利息	6,208	—	2,801	11,761
其他貸款利息	—	472	—	598
減：撥充開發中物業資本的利息開支 (附註)	—	(472)	—	(12,359)
	6,208	—	2,801	—
其他融資成本	12	196	386	265
	6,220	196	3,187	265
(b) 僱員成本：				
向定額供款退休計劃供款(附註28)	846	358	828	453
薪金、工資及其他福利	3,685	4,662	4,646	5,074
按權益結算以股份支付之款項(附註29)	1,032	—	1,455	—
	5,563	5,020	6,929	5,527

附註：截至二零一四年十二月三十一日止年度的借貸成本按7.5%之年利率(二零一三年：介乎6.46%至7.20%之年利率)資本化至待售開發中物業。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

5 除稅前溢利(續)

	二零一四年		二零一三年	
	持續經營業務	已終止業務	持續經營業務	已終止業務
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(c) 其他項目：				
折舊	629	1,786	606	2,209
預付租賃款項攤銷	154	—	77	—
經營租賃費用	720	931	720	—
匯兌虧損淨額	—	136	373	—
核數師薪酬	680	4,700	—	1,419
撤銷持作出售的竣工物業(附註)	—	34,868	—	—
撤銷開發中物業(附註)	—	16,029	—	—
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	3	—
應收投資物業租金減直接開銷	—	(5,010)	—	(3,626)
存貨成本*	38,463	—	22,776	—

* 截至二零一四年十二月三十一日止年度計入門窗銷售存貨成本之人民幣1,654,000元(二零一三年：人民幣1,722,000元)與員工成本、折舊及攤銷開支相關，有關金額亦就該等開支各自計入上文或附註5(b)及(c)單獨披露的各類總金額。

附註：於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，若干開發中物業及持作出售的竣工物業因中國大連旅順口的物業市場低迷而撤銷至其估計可變現淨值，而開發中物業及持作出售的竣工物業的撤銷分別為人民幣16,029,000元及人民幣34,868,000元。由於相關開發中物業及持作出售的竣工物業乃與已終止業務有關，該等物業的撤銷已於「已終止業務之虧損，經扣除稅項」中確認。

6 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項指：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續經營業務		
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	3,696	843
	3,696	843
已終止業務		
即期稅項		
中國企業所得稅	—	—
中國土地增值稅	1,684	2,117
	1,684	2,117
遞延稅項		
與企業所得稅有關的暫時差額的產生及撥回	(15,865)	1,720
與土地增值稅有關的暫時差額的產生及撥回	(12,375)	4,886
	(26,556)	8,723

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的持續經營業務之除稅前溢利的對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續經營業務之除稅前溢利	5,911	2,716
就持續經營業務之除稅前溢利按相關國家溢利適用之稅率計算的名義稅項	1,648	679
不可扣稅開支的稅務影響	34	47
資產重組的稅務影響	1,850	—
其他	164	117
實際持續經營業務之稅項開支(附註)	3,696	843

附註：稅項開支不包括已終止業務的稅務抵免人民幣26,556,000元(二零一三年：支出人民幣8,723,000元)，其已計入綜合損益表中的已終止業務之(虧損)/溢利，經扣除稅項。

財務報表附註

(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毋須繳納任何所得稅。

由於本集團的香港附屬公司於截至二零一四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(二零一三年：無)。

- (iii) 本集團在中國發展的待售物業須按介乎土地增值金額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按根據地方稅務當局所批准的核定徵收法計算的收益的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%的較低預扣稅稅率。

7 董事薪酬

根據新香港公司條例(第622章)附表11第78條並參考前香港公司條例(第32章)第161條披露之董事薪酬如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	按權益結算 以股份支付 之款項 (附註1)	
						人民幣千元	人民幣千元
執行董事：							
開成連先生(附註2)	—	643	—	40	683	392	1,075
開曉江先生(附註2)	—	194	—	33	227	118	345
姜淑霞女士(附註2)	—	395	—	40	435	118	553
韓麗萍女士(附註2)	—	129	—	39	168	118	286
獨立非執行董事：							
楊靜女士(附註2)	—	100	—	—	100	—	100
李福榮先生(附註2)	—	97	—	—	97	—	97
孫惠君女士(附註2)	—	100	—	—	100	—	100
總計	—	1,658	—	152	1,810	746	2,556

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	按權益結算 以股份支付 之款項 (附註1)	
						人民幣千元	人民幣千元
執行董事：							
開成連先生	—	647	—	44	691	534	1,225
開曉江先生	—	127	—	26	153	160	313
姜淑霞女士	—	407	—	38	445	160	605
韓麗萍女士	—	142	—	41	183	160	343
獨立非執行董事：							
楊靜女士	—	100	—	—	100	—	100
李福榮先生	—	97	—	—	97	—	97
孫惠君女士	—	100	—	—	100	—	100
總計	—	1,620	—	149	1,769	1,014	2,783

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

7 董事薪酬(續)

附註1：該款項指根據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2(p)(ii)所載本集團有關以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29中披露。

附註2：於二零一五年一月三十日，魏少軍先生及甄曉淨女士獲委任為本公司執行董事。於二零一五年二月二十六日，趙華女士及李海潮先生獲委任為本公司執行董事，而李淳先生、劉達先生及韓秦春先生則獲委任為本公司獨立非執行董事。

於二零一五年二月二十六日，開成連先生、開曉江先生、姜淑霞女士及韓麗萍女士已分別辭任其於本公司的執行董事職務，而楊靜女士、孫惠君女士及李福榮先生則已分別辭任其於本公司的獨立非執行董事職務。

於截至二零一四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款項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(二零一三年：無)。於截至二零一四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(二零一三年：無)。

8 最高薪人士

五位最高薪人士中的四名(二零一三年：四名)為董事，其薪酬詳情披露於上文附註7。其餘一名人士(二零一三年：一名)的薪酬如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	143	136
按權益結算以股份支付之款項	39	52
退休福利計劃供款	12	36
	194	224

上述最高薪人士(二零一三年：一名)之薪酬介於下述範疇：

	二零一四年 人數	二零一三年 人數
零至1,000,000港元	1	1

9 已終止業務

誠如附註1所述，開世控股集團於二零一五年一月二十六日向本公司股東作出分派。開世控股集團從事分派業務，使其業績於本年報呈列為已終止業務。分派業務於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的業績載列如下。

(a) 已終止業務的業績

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	4(a)	25,857	39,795
銷售成本		(63,221)	(18,859)
銷售及分銷開支		(3,216)	(8,962)
行政開支		(17,038)	(12,090)
投資物業之公平值(減少)/增加	16	(41,971)	10,501
持作出售的竣工物業轉撥至投資物業時之公平值收益	16	—	2,835
融資收入		850	185
融資成本	5(a)	(196)	(265)
除稅前(虧損)/溢利	5	(98,935)	13,140
所得稅	6(a)	26,556	(8,723)
已終止業務之(虧損)/溢利，經扣除稅項		(72,379)	4,417

(b) 已終止業務所得/(所用)現金流量

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(23,929)	(90,155)
投資活動所用現金淨額	—	(3,394)
融資活動所得現金淨額	23,557	25,862
已終止業務現金及現金等價物之減少淨額	(372)	(67,687)

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

10 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虧損人民幣3,376,000元(二零一三年：虧損人民幣4,850,000元)，其已於本公司的財務報表中處理。

以上金額與本公司於年內的溢利/(虧損)之對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於本公司財務報表中處理之權益股東應佔綜合溢利金額	(3,376)	(4,850)
年內已批准附屬公司股息(附註)	4,800	—
本公司之年度溢利/(虧損)(附註31(a))	1,424	(4,850)

附註：於二零一四年十二月三十日，本公司的附屬公司中國開世集團股份有限公司向本公司宣派股息人民幣4,800,000元。

11 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

	二零一四年			二零一三年		
	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	3,830	—	3,830	(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	3,830	—	3,830	1,205	(743)	462

11 其他全面收入(續)

(b) 其他全面收入組成部分，包括經重新分類調整

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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

12 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利的計算乃基於本公司普通權益股東應佔持續經營業務及已終止業務之溢利分別為人民幣2,215,000元(二零一三年：人民幣1,873,000元)及虧損人民幣72,379,000元(二零一三年：溢利人民幣4,417,000元)及於本年度已發行的普通股加權平均數602,000,000股(二零一三年：601,075,342股)計算如下：

普通股加權平均數

	二零一四年 股份數目	二零一三年 股份數目
於一月一日已發行之普通股	602,000,000	600,000,000
已行使購股權之影響(附註29)	—	1,075,342
於十二月三十一日之普通股加權平均數	602,000,000	601,075,342

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

12 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

持續經營業務及已終止業務之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分別為人民幣2,215,000元(二零一三年：人民幣1,873,000元)及虧損人民幣72,379,000元(二零一三年：溢利人民幣4,417,000元)及於本年度已發行的普通股加權平均數606,726,965股股份(二零一三年：607,672,452股)計算如下：

普通股加權平均數

	二零一四年 股份數目	二零一三年 股份數目
於十二月三十一日之普通股加權平均數	602,000,000	601,075,342
視作根據本公司購股權計劃無償發行股份之影響(附註29)	4,726,965	6,597,110
於十二月三十一日之普通股(攤薄)加權平均數	606,726,965	607,672,452

13 分類為持作分派之出售集團之資產及負債

誠如財務報表附註1所述，開世控股集團於二零一五年一月二十六日獲分派予本公司股東。開世控股集團從事分派業務，使其業績於本年報中呈列為已終止業務。分派業務於二零一四年十二月三十一日的資產及負債載列如下。

(a) 分類為持作分派之出售集團之資產及負債

本集團

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	(i)	3,658
投資物業	(i)	180,639
開發中物業		148,120
持作出售的竣工物業		306,546
貿易及其他應收款項、按金及預付款項		35,111
現金及現金等價物		2,371
分類為持作分派之出售集團資產		676,445
預收款項		5,533
貿易及其他應付款項	(ii)	222,103
即期稅項		109,837
遞延稅項負債		22,097
分類為持作分派之出售集團負債		359,570
分類為持作分派之出售集團資產淨額		316,875

(i) 分類為持作分派之出售集團資產包括賬面值分別為人民幣2,133,000元(二零一三年：人民幣2,327,000元)及人民幣19,990,000元(二零一三年：人民幣21,640,000元)的物業、廠房及設備以及投資物業，其已就授予本集團的銀行貸款作出質押。

(ii) 上文呈列的貿易及其他應付款項的結餘並不包括應付餘下集團款項人民幣104,865,000元，其已於該等交易於二零一五年一月完成後收取。應付餘下集團款項就餘下集團的相應收款項金額根據附註2(x)(i)所載的會計政策於綜合財務報表中對銷。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

13 分類為持作分派之出售集團之資產及負債(續)

(a) 分類為持作分派之出售集團之資產及負債(續)

本公司

於二零一四年
十二月三十一日
人民幣千元

於附屬公司之投資	82,444
分類為持作分派之資產	82,444

(b) 計入其他全面收入的累計收入或開支

其他全面收入中就出售集團計入換算海外附屬公司的財務報表的匯兌差額人民幣2,063,000元及於物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估盈餘人民幣2,229,000元。

(c) 公平值計量

出售集團的非經常性公平值計量人民幣322,944,000元乃按日期為二零一五年一月三十日的綜合收購建議文件所指明的開世控股收購建議的收購建議價得出，其經已分類為第1級公平值。

14 預付租賃款項

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。於二零一四年十二月三十一日，本集團預付租賃款項之即期部分為人民幣154,000元，預期將於一年內攤銷至損益。

15 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
成本：						
於二零一三年一月一日	3,251	3,211	9,314	2,176	—	17,952
添置	—	423	82	544	9,784	10,833
出售	—	—	—	(33)	—	(33)
轉撥至投資物業	(260)	—	—	—	—	(260)
於二零一三年十二月三十一日	2,991	3,634	9,396	2,687	9,784	28,492
於二零一四年一月一日	2,991	3,634	9,396	2,687	9,784	28,492
添置	—	15	—	12	495	522
轉撥至分類為持作分派之 出售集團資產	(2,991)	—	(8,139)	(2,077)	—	(13,207)
於二零一四年十二月三十一日	—	3,649	1,257	622	10,279	15,807
累計折舊：						
於二零一三年一月一日	569	1,095	4,361	1,363	—	7,388
年內支出	157	293	1,965	400	—	2,815
出售時撤回	—	—	—	(30)	—	(30)
轉撥至投資物業	(62)	—	—	—	—	(62)
於二零一三年十二月三十一日	664	1,388	6,326	1,733	—	10,111
於二零一四年一月一日	664	1,388	6,326	1,733	—	10,111
年內支出	148	508	1,600	159	—	2,415
轉撥至分類為持作分派之 出售集團資產	(812)	—	(6,966)	(1,771)	—	(9,549)
於二零一四年十二月三十一日	—	1,896	960	121	—	2,977
賬面淨值：						
於二零一四年十二月三十一日	—	1,753	297	501	10,279	12,830
於二零一三年十二月三十一日	2,327	2,246	3,070	954	9,784	18,381

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

15 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建設中樓宇。

於二零一四年十二月三十一日，若干物業、廠房及設備已完全折舊但仍在使用。該等物業、廠房及設備之成本為人民幣1,663,000元(二零一三年：人民幣2,281,000元)。

16 投資物業

	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
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
代表：		
成本	62,871	62,871
估值調整	163,929	163,929
	226,800	226,800
於二零一四年一月一日	226,800	226,800
添置	171	171
出售	(4,361)	(4,361)
公平值調整	(41,971)	(41,971)
轉撥至分類為持作分派之出售集團資產(附註)	(180,639)	(180,639)
於二零一四年十二月三十一日	—	—
賬面淨值		
於二零一四年十二月三十一日	—	—
於二零一三年十二月三十一日	226,800	226,800

附註：本集團於二零一四年十二月三十一日賬面值達人民幣180,639,000元的所有投資物業均與分派業務有關，並已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內轉撥至分類為持作分派之出售集團資產(見附註13)。

16 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。

以經營租賃持有而在其他方面均符合投資物業定義之所有物業均會分類為投資物業。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團董事宣佈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498,000元(二零一三年：人民幣2,835,000元)的公平值收益。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團董事宣佈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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	—	5,199
一年後但五年內	—	6,075
五年後	—	3,700
	—	14,974

(b) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值等級架構

下表呈列本集團物業(已由於二零一三年十二月三十一日之投資物業轉撥至於二零一四年十二月三十一日分類為持作分派之出售集團資產)於報告期末按經常性基準計量之公平值。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，即計量日期於活躍市場上有關相同資產或負債之未調整報價

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

16 投資物業(續)

(b) 投資物業之公平值計量(續)

(i) 公平值等級架構(續)

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，及並無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無法觀察輸入數據計量

	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零一四年十二月三十一日 公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
本集團				
經常性公平值計量				
投資物業：				
中國商業物業	180,639	—	—	180,639

截至二零一四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發生轉撥之於報告期末確認該等轉撥。

本集團所有投資物業均於二零一四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，其旗下職員屬香港測量師學會會員，於所估物業之地點及類別方面均有近期經驗。當估值於每個中期及年度報告日期進行時，本集團物業經理及財務總監會就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

(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：				
商業物業－中國	資本化租金收入法	風險調整折現率	3.7%至3.8%	3.8%

位於中國的投資物業之公平值乃使用資本化租金收入法釐定。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調整。中證亦採用直接市場比較法，其參考鄰近類似物業最近成交，以交叉檢查公平值。

16 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(續)

第三級公平值計量結餘於年內之變動如下：

	人民幣千元
於二零一四年一月一日	226,800
添置	171
出售	(4,361)
公平值調整	(41,971)
於二零一四年十二月三十一日	180,639

年內損益中確認之所有收益均產生自於報告期末持有之投資物業。

17 於附屬公司投資

	本公司	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本(附註)	—	—

附註：其指本公司於開世控股有限公司(全資附屬公司)的直接投資，投資成本為1美元(相當於人民幣7元)。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

17 於附屬公司投資(續)

下表僅載列對本集團之業績、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	註冊成立及業務地點	已發行及繳足 資本詳情	所有權權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
萊恩(天津)門窗有限公司*** (「萊恩天津」)	中國	2,880,000美元	100%	—	100%	生產及銷售門窗
大連市開世建設工程有限公司**/**** (「開世建設工程」)	中國	人民幣6,000,000元	100%	—	100%	建築及工程
Trade Up Business Limited (「餘下控股公司」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1美元	100%	100%	—	投資控股
利宏發展有限公司(「利宏發展」)	香港	1港元	100%	—	100%	投資控股
開世控股有限公司*(「開世控股」)	英屬處女群島	602,000,000股股份	100%	100%	—	投資控股
開世投資集團有限公司*(「開世投資」)	英屬處女群島	1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	1港元	100%	—	100%	投資控股
大連市開世地產有限公司*/** (「大連開世」)	中國	人民幣118,880,000元	100%	—	100%	物業發展
Kai Shi Projects Holdings Group Limited* (「Kai Shi Projects Holding」)	英屬處女群島	1美元	100%	—	100%	投資控股
開世項目發展集團有限公司* (「開世項目發展」)	香港	1港元	100%	—	100%	投資控股
開世恒盛策劃(大連)有限公司*/*** (「開世恒盛」)	中國	1,000,000港元	100%	—	100%	投資控股

17 於附屬公司投資(續)

* 根據資產重組，該等實體乃在開世控股集團旗下重組，以供分派予本公司的權益股東。因此，本集團於該等附屬公司的投資於二零一四年十二月三十一日被分類為持作分派。

** 該等實體均為中國有限責任公司。

*** 該等實體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。

18 開發中物業

計入開發中物業的土地之賬面值分析如下：

	二零一四年 人民幣千元 (附註)	二零一三年 人民幣千元
位於中國，租期50年或以上：	—	121,585

附註：本集團總賬面值達人民幣148,120,000元的所有開發中物業均與分派業務有關，並已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內轉撥至分類為持作分派之出售集團資產(見附註13)。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

19 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。

本集團於二零一四年十二月三十一日的總賬面值達人民幣306,546,000元的所有持作出售的竣工物業均與分派業務有關，並已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內轉撥至分類為持作分派之出售集團資產(見附註13)。

20 存貨

(a) 綜合財務狀況表內的存貨包括：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
用作轉售的門窗		
原材料	1,626	2,117
在製品	111	587
製成品	16,523	20,894
	18,260	23,598

(b) 已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已售存貨賬面值	38,463	22,776

21 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應收款項				
— 第三方	35,966	19,036	—	—
	35,966	19,036	—	—
按金及預付款項	8,618	30,867	—	—
其他應收款項	1,404	12,577	—	—
應收附屬公司款項	—	—	37,125	132,543
就合約工程應收客戶款項總額	5,407	3,691	—	—
	51,395	66,171	37,125	132,543

貿易應收款項主要與門窗銷售以及提供建築及工程服務有關。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3,223,000元(二零一三年：人民幣3,054,000元)。所有其他貿易及其他應收款項預期將於一年內收回。

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，及於報告期末認為概無需要追加撥備。有關貿易及其他應收款項的減值虧損計入撥備賬目，除非本集團信納收回款項的可能性極微，而在此情況下，則直接於貿易及其他應收款項中撇銷減值虧損(見附註2(h)(i))。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

21 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、按金及預付款項)按發票日期(或收益確認日期，以較早者為準)之賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一年內(包括首尾兩天)	34,310	17,328
一年以上	1,656	1,708
	35,966	19,036

(c) 貿易應收款項減值

於二零一四年十二月三十一日，概無確認有關貿易應收款項的呆賬撥備(二零一三年：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應收款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
並無逾期或減值	30,247	15,669
逾期一個月以下	918	13
逾期一個月以上但一年以下	3,144	1,437
逾期一年以上	1,657	1,917
逾期	5,719	3,367
	35,966	19,036

22 工程合同

於二零一四年十二月三十一日，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5,407,000元(二零一三年：人民幣3,691,000元)。

於二零一四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將於一年內收回。

23 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及手頭現金	6,290	39,104	122	554

於二零一四年十二月三十一日，存於中國的銀行且以人民幣計值的銀行結餘為人民幣6,090,000元(二零一三年：人民幣36,037,000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。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

23 現金及現金等價物(續)

(b) 除稅前(虧損)/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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持續經營業務之除稅前溢利		5,911	2,716
已終止業務之除稅前(虧損)/溢利	9(a)	(98,935)	13,140
		(93,024)	15,856
經調整以下項目：			
— 折舊	15	2,415	2,815
— 預付租賃款項攤銷	5(c)	154	77
— 融資成本	5(a)	6,416	3,452
— 匯兌虧損淨額	5(c)	136	373
— 利息收入		(871)	(405)
— 出售物業、廠房及設備虧損	5(c)	—	3
— 投資物業之公平值減少/(增加)		41,971	(10,501)
— 持作出售的竣工物業轉撥至投資物業的公平值增加		—	(2,835)
— 撤銷發展中物業	5(c)	16,029	—
— 撤銷持作出售的竣工物業	5(c)	34,868	—
— 按權益結算以股份支付	29	1,032	1,455
營運資本變動			
存貨減少/(增加)		5,338	(2,641)
開發中物業減少		144,886	181,108
持作出售竣工物業減少/(增加)		310,408	(185,452)
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少/(增加)		14,776	(41,988)
預收款項(減少)/增加		(8,262)	1,305
貿易及其他應付款項減少		(171,622)	(26,145)
分類為持作分派之出售集團資產增加		(676,445)	—
分類為持作分派之出售集團負債增加		359,570	—
經營所用現金		(12,225)	(63,523)

23 現金及現金等價物(續)

(b) 除稅前(虧損)/溢利與經營所用現金的對賬：(續)

主要非現金交易：

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團董事將若干持作出售的竣工物業轉為投資物業。因此，持作出售的竣工物業以及物業、廠房及設備在轉為投資物業後的公平值收益為人民幣498,000元。

截至二零一四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77,058,000元(二零一三年：人民幣6,994,000元)已與相同金額的應付董事及關連方款項抵銷而獲償付。

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，有關出售物業的貿易應收款項人民幣15,525,000元已與相同金額的貿易及其他應付款項抵銷。

24 已質押存款

於二零一三年十二月三十一日，本集團之存款人民幣25,000,000元已質押予商業銀行，作為授予本集團之銀行貸款之擔保。該存款其後於本集團於二零一四年十一月償付上述銀行貸款後獲得解除。

25 銀行貸款

計息銀行貸款的賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期				
— 有抵押	78,000	118,886	—	23,886

本集團之銀行貸款應償還如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內或於要求時	78,000	118,886	—	23,886

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

25 銀行貸款(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，銀行貸款按年利率介乎7.2%至7.5%(二零一三年：年利率介乎1.21%至7.20%)計息，並以下列資產作抵押：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已質押存款	—	25,000	—	25,000
投資物業	—	21,640	—	—
物業、廠房及設備	—	2,327	—	—
分類為持作分派之出售集團資產(附註)	22,123	—	—	—
	22,123	48,967	—	25,000

附註：該結餘包括開世控股集團的投資物業及物業、廠房及設備，其於二零一四年十二月三十一日的賬面值分別為人民幣19,990,000元及人民幣2,133,000元。

除上文所述者外，於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有銀行貸款人民幣38,000,000元(二零一三年：人民幣55,000,000元)，有關款項以本公司開先生控制的關連方擁有的物業作抵押。

若干本集團銀行融資，須待滿足通常出現於與金融機構的借貸安排中的契諾後，方可取得。倘本集團違反契諾，則須於要求時償還已提取的融資。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進一步詳情載於附註32(b)。於二零一四年十二月三十一日，概無違反有關已提取融資的契諾(二零一三年：無)。

26 預收款項

預收款項指因本集團門窗銷售而從客戶收到的銷售所得款項。

27 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付款項	13,278	63,580	—	—
其他應付款項及應計費用	8,847	26,626	680	38
應付易明佳林款項	25,000	25,000	25,000	25,000
應付一名董事款項	—	132,616	7,384	963
應付其他關連方款項	—	12,499	—	—
	47,125	260,321	33,064	26,001

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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一個月內	7,344	31,597
一個月以上但一年以內	5,113	18,800
一年以上	821	13,183
總計	13,278	63,580

本集團流動資金風險管理之詳情載於附註32(b)。

28 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」)，據此，本集團須按合資格僱員薪金18%及20%的比率向計劃作出供款。地方政府機關負責向退休僱員支付全額退休金責任。

本集團亦根據香港強制性公積金條例為根據香港僱傭條例的管轄權所僱用的僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須按僱員相關收入的5%向該計劃作出供款，於二零一四年六月前的每月相關收入上限為25,000港元及於二零一四年六月後為30,000港元。向該計劃作出的供款會即時歸屬。

除上述年度供款外，本集團並無有關計劃相關退休福利付款的其他重大責任。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

29 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。4名本公司董事及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 第一週年起	於緊接上市日期 第五週年前一日	1,900,000	880,000	2,780,000	5年
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第二週年起	於緊接上市日期 第五週年前一日	1,900,000	880,000	2,780,000	5年
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第三週年起	於緊接上市日期 第五週年前一日	1,900,000	880,000	2,780,000	5年
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	5年
			9,500,000	4,400,000	13,900,000	

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權須待董事會於購股權期限內各財政年度末評估有關承授人的表現並認為滿意後，方可作實。相關董事不得參與其本身為相關承授人的評估。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將會自動失效及不可行使。

29 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項下的購股權數目如下：

	二零一四年 購股權數目 千份	二零一三年 購股權數目 千份
年初尚未行使	11,300	13,700
年內沒收(附註)	(160)	(400)
年內行使(附註)	—	(2,000)
年末尚未行使	11,140	11,300
年末可予行使	3,240	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，本公司有條件採納首次公開發售前購股權計劃。

截至二零一四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遭沒收。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，2,000,000份購股權按行使價0.72港元獲行使以認購股份。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。

於二零一四年十二月三十一日尚未行使購股權的行使價0.72港元(二零一三年：0.72港元)及加權平均剩餘合約年期為二年(二零一三年：三年)。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

29 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的服務之公平值乃參考已授出的購股權之公平值計量。已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

於計量日期的每股公平值	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	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／債券的收益率得出。

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。

30 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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
企業所得稅撥備	7,924	85,107
土地增值稅撥備	—	45,159
	7,924	130,266

(b) 遞延稅項資產及負債

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	撤銷物業 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	11,527	203	(61,570)	—	6,869	(42,971)
於損益中(扣除)／計入	(237)	(46)	(6,999)	—	630	(6,652)
於儲備中扣除	—	—	(743)	—	—	(743)
於二零一三年十二月三十一日	11,290	157	(69,312)	—	7,499	(50,366)
於二零一四年一月一日	11,290	157	(69,312)	—	7,499	(50,366)
於損益中(扣除)／計入	(3,595)	29	19,774	12,724	(663)	28,269
轉撥至分類為持作分派之 出售集團負債	(7,695)	(186)	49,538	(12,724)	(6,836)	22,097
於二零一四年十二月三十一日	—	—	—	—	—	—

(c) 未確認遞延稅項負債

於二零一四年十二月三十一日，附屬公司的未分派溢利之暫時差額為人民幣25,145,000元(二零一三年：人民幣143,538,000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，故尚未就分派該等保留溢利應付稅項確認遞延稅項負債。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

31 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。本公司各個別權益組成部分於年初至年末的變動詳情載列如下：

	股本 人民幣千元	股份溢價 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	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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	—	—	—	—	—	(4,850)	(4,850)
其他全面收入	—	—	—	(2,629)	—	—	(2,629)
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 及二零一四年一月一日的結餘	4,900	94,089	4,691	(2,629)	—	(17,841)	83,210
於二零一四年的權益變動：							
年度溢利	—	—	—	—	—	1,424	1,424
其他全面收入	—	—	—	356	—	—	356
年度全面收入總額	—	—	—	356	—	1,424	1,780
按權益結算以股份支付之交易	—	—	1,032	—	—	—	1,032
沒收購股權	—	—	(75)	—	—	75	—
豁免應付一名董事款項	—	—	—	—	605	—	605
於二零一四年十二月三十一日 的結餘	4,900	94,089	5,648	(2,273)	605	(16,342)	86,627

31 股本及儲備(續)

(b) 股本

(i) 法定及已發行股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	金額	股份數目	金額
	千股	千港元	千股	千港元
法定：				
每股面值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：

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	金額	股份數目	金額
		港元		港元
於一月一日	602,000,000	6,020,000.00	600,000,000	6,000,000.00
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	602,000,000	6,020,000.00

於二零一四年十二月三十一日，本公司之已發行股本為6,020,000港元(二零一三年：6,020,000港元)，相當於人民幣4,900,000元(二零一三年：4,900,000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。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

31 股本及儲備(續)

(b) 股本(續)

(ii) 增加股本

本公司的股本於截至二零一四年十二月三十一日止年度內概無任何變動。

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

扣除任何發行開支後，發行價超過已發行股份面值之部分已被計入本公司之股份溢價賬。

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予本公司股東，惟緊隨股息擬派發日期後，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股本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%，且儲備不可用於分派(清盤除外)。

31 股本及儲備(續)

(c) 儲備(續)

(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2(p)(ii)中以股份支付之款項採納的會計政策確認。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備採用載列於附註2(t)所載的會計政策處理。

(v) 物業重估儲備

物業重估儲備經已設立，並採用載列於附註2(e)所載的會計政策處理。

(vi) 其他儲備

其他儲備包括股東供款，形式為豁免其應收本公司款項。

(vii) 儲備的可分派性

於二零一四年十二月三十一日，可供分派予權益股東的儲存總金額為人民幣98,069,000元(二零一三年：人民幣96,151,000元)。

(viii) 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，以達到其財務責任及繼續為股東及其他利益相關者提供回報及利益，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。

本集團通過審閱其淨債務資本比率及現金流量需求，並經考慮其未來財務責任及承擔後監管其資本結構。就此而言，本集團將債務淨額界定為銀行借貸總額(包括即期及非即期借貸)減銀行結餘及現金。股東權益包括已發行股本及本公司權益股東應佔儲備。

(ix) 股息

於截至二零一四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(二零一三年：零)。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

32 財務風險管理及金融工具公平值

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載述如下。

(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。本集團於截至二零一三年及二零一四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21。

(b) 流動資金風險

本集團個別營運公司負責自身之現金管理，包括現金盈餘的短期投資以及籌集貸款以滿足預期現金需求，惟超逾預先釐定權限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約的遵守情況，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較長期的流動資金需求。

32 財務風險管理及金融工具公平值(續)

(b) 流動資金風險(續)

下表列示本集團及本公司於報告期末之金融負債之餘下合約到期情況，此乃根據合約未折現之現金流量(包括根據已訂約利率或(僅限於浮息)於報告期末的現行利率所計算的利息付款)以及本集團及本公司可被要求付款的最早日期作為分析釐定：

本集團

	於二零一四年十二月三十一日		
	合約未折現之現金流出		
	一年內或於要 求時償還 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款	83,736	83,736	78,000
貿易及其他應付款項	47,125	47,125	47,125
	130,861	130,861	125,125

	於二零一三年十二月三十一日			
	合約未折現之現金流出			
	一年內或於要 求時償還 人民幣千元	多於一年但少 於兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款	125,094	—	125,094	118,886
貿易及其他應付款項	90,206	170,115	260,321	260,321
	215,300	170,115	385,415	379,207

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

32 財務風險管理及金融工具公平值(續)

(b) 流動資金風險(續)

本公司

	於二零一四年十二月三十一日			
	合約未折現之現金流出			
	一年內或於要 求時償還 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	33,064	33,064	33,064	

	於二零一三年十二月三十一日			
	合約未折現之現金流出			
	一年內或於要 求時償還 人民幣千元	多於一年但少 於兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行貸款	24,209	—	24,209	23,886
貿易及其他應付款項	38	26,001	26,039	26,001
	24,247	26,001	50,248	49,887

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣6,290,000元，而須於未來12個月內償還之合約未折現現金流出為人民幣130,861,000元。誠如附註13(a)所披露，於二零一五年一月完成該等交易後，本集團已收取應收開世控股集團款項人民幣104,865,000元，以改善本集團之營運資金。經謹慎考慮本集團未來12個月之營運資金預測後，董事總結本集團將擁有充足流動資金，以使其能夠繼續於其到期時履行並責任。

32 財務風險管理及金融工具公平值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險主要來自其銀行貸款，使本集團面對利率風險。本集團銀行貸款的利率於附註25披露。

(i) 利率概況

下表詳列本集團及本公司於報告期末借貸淨額之利率組合。

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
定息借貸淨額：				
銀行貸款	78,000	95,000	—	—
	78,000	95,000	—	—
浮息借貸：				
銀行貸款	—	23,886	—	23,886
	—	23,886	—	23,886
總借貸淨額	78,000	118,886	—	23,886
定息借貸淨額佔總借貸淨額的 百分比	100%	80%	0%	0%

(ii) 敏感度分析

於二零一四年十二月三十一日，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/下跌將不會影響本集團之除稅後溢利及保留溢利(二零一三年：下跌人民幣151,000元)。

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使本集團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。該分析乃根據與二零一三年相同的基準進行。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

32 財務風險管理及金融工具公平值(續)

(d) 貨幣風險

由於本集團的主要業務位於中國，本集團主要以人民幣進行交易而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。

由於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以外幣計值之交易極少且外幣風險對本集團營運的影響甚微，故本集團目前並無有關外幣匯風險的政策。

(e) 公平值

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司按成本或攤銷成本列賬的金融工具之賬面值與其公平值相差不大。

33 承擔

(a) 於二零一四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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約但未撥備	—	9,006

(b) 經營租賃承擔

於二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	300	1,722
一年後但五年內	—	769
	300	2,491

33 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2至5年，可選擇續租並重新協商所有條款。租賃付款一般每3年增加一次，以反映市場租金。並無租賃包括或然租金。

34 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，本集團於截至二零一四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。

於截至二零一三年及二零一四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
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」)	由開成連先生實益擁有100%
北海陽光(大連)有限公司(「北海陽光」)	由開成連先生實益擁有100%
泥房子酒業(大連)有限公司(「泥房子酒業」)	由開成連先生實益擁有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」)	由開成連先生實益擁有96.67%
大連開世酒業有限公司	由胡士翠女士實益擁有100%
澳洲新西蘭投資發展集團有限公司(「澳洲新西蘭」)	由開成連先生實益擁有100%
大連開世城鄉投資建設有限公司	本集團合營企業

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

34 重大關連方交易(續)

(a) 交易

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
門窗銷售			
— 北海陽光		—	2,513
建築及工程服務收入			
— 北海陽光	(i)	3,960	8,860
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)	2,832	1,606

(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，而本集團已於二零一二年十二月十一日就此發出公告。截至二零一四年十二月三十一日止年度，一個(二零一三年：六個)項目經已竣工，而開世建設工程已確認服務收入人民幣4,098,000元(二零一三年：人民幣8,860,000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，據此，萊恩天津以零代價向天津大眾租賃總樓面面積5,452.83平方米的生產場所(「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，據此，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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，人民幣720,000元(二零一三年：人民幣720,000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，自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。年租為人民幣343,200元。

34 重大關連方交易(續)

(a) 交易(續)

- (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，自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，年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。

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，自二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日為期一年，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34(c)中披露)，本集團於報告期末與關連方之結餘如下：

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，本公司應付之股息為人民幣25,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣25,000,000元)，股息於二零一一年十二月十日宣派予其當時的直接控股公司易明佳林。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

34 重大關連方交易(續)

(c) 融資安排

	附註	本集團結欠關連方之款項		相關利息開支	
		於十二月三十一日			
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應付一名董事款項	(i)	156,173	132,616	—	—
應付其他關連方款項	(ii)	12,541	12,499	—	—

附註：

- (i) 於截至二零一四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275,939,000元及已償還人民幣254,382,000元。於二零一四年十二月三十一日，本集團應付一名董事款項為人民幣156,173,000元，包括在分類為持作分派之出售集團負債。
- (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。於二零一四年十二月三十一日，本集團與澳洲新西蘭的結餘為人民幣12,541,000元(二零一三年：人民幣12,499,000元)，包括在分類為持作分派之出售集團負債。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之薪酬(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
短期僱員福利	1,605	1,592
按權益結算以股份支付之開支	823	1,120
退休福利計劃供款	185	197
總計	2,613	2,909

薪酬總額計入「僱員成本」(附註5(b))。

35 可資比較數字

於按財務報表附註1所述完成實物分派後，分派業務構成國際財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止業務」項下的已終止業務，而若干可資比較數字已重新呈列，藉以反映持續經營業務及已終止業務的業績。

36 直接及最終控股人士

於二零一四年十二月三十一日，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及開成連先生。易明佳林(於英屬處女群島註冊成立)並無編製作公開用途的財務報表。於二零一五年一月二十三日完成售股協議後，Longevity及魏少軍先生分別成為本集團的直接母公司及最終控股人士。

37 已頒佈但於截至二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度仍未生效，故於本財務報表中並無獲採納。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19號之修訂本，定額福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進	二零一四年七月一日
國際財務報告準則第11號之修訂本，收購於共同營運的權益的會計處理法	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂本，釐清可接納折舊及攤銷方法	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益	二零一七年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日

本集團正在評估該等修訂及新準則預期於首次應用期間的影響。截至目前，本集團總納採納上述各項不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

此外，根據新香港公司條例(第622章)第358條，該條例第9部「帳目及審計」之規定自本公司於二零一四年三月三日開始的首個財政年度(即本公司於二零一五年一月一日開始的財政年度)起生效。本集團現在評估公司條例的變動對首次應用第9部期間的綜合財務報表的預期影響。迄今，其已總結該影響不大可能屬重大，且將僅會主要影響綜合財務報表中的資產呈列及披露。

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

38 報告期間後的非調整事件

- (a) 實物分派為報告期間後的非調整事件，於截至二零一四年十二月三十一日止年度對本集團並無財務影響。
- (b) 於二零一五年一月十六日，有關實物分派的普通決議案獲本公司獨立股東於本公司股東特別大會上通過。
- (c) 於二零一五年一月二十三日，售股協議經已完成。因此，本公司合共450,900,000股股份由賣方以及開先生的配偶及兒子按每股0.8568港元的價格轉讓予Longevity。
- (d) 於二零一五年一月二十六日，實物分派經已完成。該等開世控股股份經已以實物形式分派予於二零一五年一月二十二日名列於本公司股東名冊的股東。於完成實物分派後，開世控股集團不再為本公司的附屬公司。
- (e) 於二零一五年一月三十日，中金香港證券已代表Longevity提出無條件強制現金收購建議，以按每股0.8568港元的價格收購本公司的全部已發行股份（Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外）並按每份購股權0.1368港元的價格註銷本公司已根據於二零一一年六月二十四日的首次公開發售前購股權計劃授出的所有尚未行使購股權。
- (f) 於二零一五年一月三十日，金利豐證券有限公司已代表易明佳林提出無條件自願現金收購建議，以按每股0.68港元的價格收購開世控股的全部已發行股份（易明佳林及其一致行動人士已擁有的股份除外）。
- (g) 上市公司收購建議於二零一五年二月二十六日完成，涉及有關合共76,080,000股股份的有效接納，佔本公司全部已發行股本的12.52%。於完成上市公司收購建議後，Longevity持有526,980,000股本公司股份，佔本公司已發行股本約86.75%。概無就購股權收購建議接獲任何接納。購股權收購建議涉及的所有尚未行使購股權（除外購股權除外）於二零一五年二月十六日獲悉數行使，並因而發行5,440,000股新股份。
- (h) 開世控股收購建議於二零一五年二月二十六日完成，涉及有關合共140,720,000股股份的有效接納，佔開世控股已發行股本總數的23.38%。於完成開世控股收購建議後，賣方持有591,620,000股開世控股股份，佔開世控股已發行股本約98.28%。

綜合業績

本集團過往五個財政年度之綜合業績以及資產、負債及權益概要(摘錄自已刊發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之售股章程)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度				二零一四年 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	二零一三年 人民幣千元	
營業額	276,867	505,310	105,703	100,908	61,828
所得稅支出	(43,564)	(91,641)	(22,464)	(9,612)	(3,696)
年度溢利	49,597	150,426	31,041	6,290	(70,164)
以下人士應佔：					
本公司股東	48,937	150,426	31,041	6,290	(70,164)
非控股權益	660	0	0	0	0

財務概要

綜合資產、負債及權益

	截至十二月三十一日止年度				二零一四年 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	二零一三年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	165,376	168,732	220,294	251,666	19,161
流動資產	328,990	569,093	648,135	660,218	752,544
資產總額	494,366	737,825	868,429	911,884	771,705
負債					
流動負債	247,612	321,113	504,671	531,381	506,265
非流動負債	128,422	226,654	42,971	50,366	0
負債總額	376,034	547,767	547,642	581,747	506,265
權益					
本公司股東應佔權益總額	115,835	190,058	320,787	330,137	265,440
非控股權益	2,497	0	0	0	0
權益總額	118,332	190,058	320,787	330,137	265,440



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

Unit 3606, 36/F, The Center
99 Queen's Road Central, Hong Kong
香港皇后大道中99號
中環中心36樓3606室

www.ljth.hk