

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有開世中國控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成購入、購買或認購開世中國控股有限公司任何證券的邀請或要約。



KAI SHI CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

開 世 中 國 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1281)

資產重組、
開世控股有限公司股份
之實物分派
及
股東特別大會通告

本公司財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

 華富嘉洛
CAPITAL 企業融資

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第10頁至第49頁。獨立董事委員會函件載於本通函第50頁。載有華富嘉洛企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第51頁至第73頁。

本公司謹訂於二零一五年一月十六日(星期五)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈10樓E室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示將其填妥，並盡快交回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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一四年十二月二十四日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	50
獨立財務顧問函件	51
附錄一 — 上市公司收購建議及開世控股收購建議之資料	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 開世控股集團之財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 開世控股集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 — 物業估值報告	VI-1
附錄七 — 開世控股組織章程及英屬處女群島公司法概要	VII-1
附錄八 — 一般資料	VIII-1
股東特別大會通告	EGM-1

預期時間表

下列為列示相關事件重要日期的指示性時間表：

事項	日期及時間
遞交股東特別大會代表委任表格的截止日期及時間.....	二零一五年一月十四日 (星期三)上午十時正
股東特別大會日期及時間.....	二零一五年一月十六日 (星期五)上午十時正
就股東特別大會投票表決結果刊發公告.....	二零一五年一月十六日(星期五)
倘獲得於股東特別大會上尋求的批准：	
就實物分派買賣連權股份之股份的最後日期.....	二零一五年一月十九日(星期一)
就實物分派買賣除權股份之首日.....	二零一五年一月二十日(星期二)
遞交股份過戶文件以合資格收取實物分派之截止日期及時間.....	二零一五年一月二十一日 (星期三)下午四時三十分
暫停辦理過戶期間.....	二零一五年一月二十二日(星期四)
記錄日期.....	二零一五年一月二十二日(星期四)
預期售股完成日期(附註1).....	二零一五年一月二十三日(星期五)
預期向股東寄發開世控股股份股票之日期(附註2).....	二零一五年一月二十三日(星期五)
預期實物分派完成(附註2).....	二零一五年一月二十三日(星期五)

附註：

1. 根據售股協議的條款，售股完成將於售股協議項下最後一項條件獲達成(或豁免)之日後五個營業日內或賣方與Longevity可能以書面另行協定的有關其他日期發生。
2. 根據售股協議的條款，實物分派須於售股完成之時或之後(且無論如何於售股完成日期後五個營業日(即二零一五年一月三十日)內)完成。
3. 有關上市公司收購建議及開世控股收購建議之詳細時間表將分別載於上市公司收購建議文件及開世控股收購建議文件內。由於作出上市公司收購建議須待售股完成及作出開世控股收購建議須待實物分派完成(均須待獨立股東於股東特別大會上批准)，Longevity已根據收購守則規則8.2註釋2向執行理事提出申請以將上市公司收購建議文件寄發日期延至不遲於售股完成起計七日，及易明佳林已根據收購守則規則8.2註釋2向執行理事提出申請以將開世控股收購建議文件寄發日期延至不遲於實物分派完成起計七日。

預期時間表

4. 本通函就時間表內各事項所載述之日期及最後期限僅為指示性，並可能被延長或修改。預期時間表如有任何變動，將於適當情況下作出公告。所有時間及日期均指香港本地時間。

本公司將根據適用的監管規則，適時就此等預計於股東特別大會後發生的事項刊發進一步公告。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「資產重組」	指	本集團的建議資產重組，其詳情載於本通函「資產重組」一節
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北海街道」	指	北海街道，大連旅順口的一部分，根據「五城一都」城市規則，該處計劃發展為旅遊及渡假區
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業的日子(星期六及星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中金香港證券」	指	中國國際金融香港證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第3類(槓桿式外匯交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為Longevity有關上市公司收購建議的財務顧問
「本公司」	指	開世中國控股有限公司，於二零一一年一月四日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，股份於聯交所主板上市
「建築及工程業務」	指	開世工程所進行餘下集團在中國提供建築及工程服務的業務

釋 義

「大連旅順口」	指	中國遼寧省大連市的行政區旅順區(獲經濟學人的經濟學人智庫評為中國十大最宜居城市之一)，並為中國東北部的重要軍港，自二零零九年年底起獲中國政府全面開放
「董事」	指	本公司董事
「分派業務」	指	除餘下業務外，由開世控股集團從事的本集團的所有業務
「實物分派」	指	如本通函「實物分派」一節所述由本公司向股東作出的開世控股股份實物分派
「門窗業務」	指	萊恩天津所進行餘下集團在中國製造、加工及銷售門窗的業務
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准有關實物分派及其項下擬進行之交易的決議案
「除外購股權」	指	開先生及胡士翠女士持有的5,700,000份購股權，而開先生已在售股協議中不可撤回及無條件向Longevity承諾，開先生將且彼將促使胡士翠女士(i)於上市公司收購建議完成前不會行使該5,700,000份購股權所附之任何認購權；及(ii)不會接納購股權收購建議
「執行理事」	指	證監會企業融資部執行理事及其任何代表
「本集團」	指	本公司及其於最後實際可行日期的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就實物分派、上市公司收購建議及其項下分別擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議

釋 義

「獨立財務顧問」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及開世控股分別就實物分派、上市公司收購建議及其項下分別擬進行之交易(倘適用)以及開世控股收購建議委任的獨立財務顧問
「獨立開世控股股東」	指	除易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的一致行動人士以外的開世控股股東
「獨立股東」	指	除賣方、Longevity、彼等各自之聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士以外的股東
「聯合公告」	指	Longevity、本公司、易明佳林及開世控股於二零一四年十二月五日刊發的聯合公告，內容有關(其中包括)售股協議、資產重組、實物分派、上市公司收購建議及開世控股收購建議
「金利豐財務顧問」	指	金利豐財務顧問有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為易明佳林有關開世控股收購建議的財務顧問
「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團，為代表易明佳林提出開世控股收購建議的代理
「開世工程」	指	大連市開世建設工程有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「開世控股」	指	開世控股有限公司，於二零一四年十月三十一日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，旨在從事分派業務，且於緊接完成實物分派前為本公司之全資附屬公司
「開世控股集團」	指	於資產重組完成後之開世控股及其附屬公司

釋 義

「開世控股收購建議」	指	金利豐證券將代表易明佳林提出的無條件自願性現金收購建議，以收購所有當時已發行的開世控股股份（易明佳林及其一致行動人士根據實物分派可能收取的該等開世控股股份除外）
「開世控股收購建議文件」	指	根據開世控股收購建議將寄發予開世控股股東之收購建議及回應文件（綜合或獨立文件形式）以及接納及轉讓表格
「開世控股收購建議價」	指	將提出開世控股收購建議的價格0.6800港元
「開世控股股份」	指	開世控股股本中無面值的普通股
「開世控股股東」	指	開世控股股份持有人
「最後交易日」	指	二零一四年十一月二十日，即緊接股份於同日下午1時43分在聯交所暫停買賣前的股份最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十二月二十二日，即於本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期
「萊恩天津」	指	萊恩（天津）門窗有限公司，一家中國外商獨資企業，並為本公司的間接全資附屬公司
「上市公司收購建議文件」	指	根據上市公司收購建議將寄發予股東及購股權持有人的收購建議及回應文件（綜合或獨立文件形式）連同接納及轉讓表格和接納及註銷表格
「上市公司收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「隆基泰和」	指	隆基泰和實業有限公司，於中國註冊成立的公司，由魏先生最終控制
「最後截止日期」	指	二零一五年六月三十日或賣方與Longevity可隨時及不時書面協定的其他日期

釋 義

「Longevity」	指	Longevity Investment Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由魏先生全資擁有，亦為售股協議下的買方及上市公司收購建議下的收購方
「開先生」	指	開成連先生，於最後實際可行日期為本公司董事長兼執行董事及控股股東
「魏先生」	指	魏少軍先生，於最後實際可行日期為Longevity的唯一股東及隆基泰和的創辦人兼董事長，即買方於售股協議下的擔保人
「收購股份」	指	除Longevity及其一致行動人士於提出上市公司收購建議時已經擁有或同意予以收購的股份外的已發行股份
「購股權」	指	本公司根據首次公開發售前購股權計劃已經授出的購股權
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「購股權收購建議」	指	中金香港證券將為及代表Longevity於售股完成時提出的無條件強制性現金收購建議，以根據收購守則註銷所有尚未行使購股權
「海外開世控股股東」	指	於開世控股股東名冊所示地址位於香港境外的開世控股股東
「海外股東」	指	於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「首次公開發售前購股權計劃」	指	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
「物業」	指	由本公司在中國持有且將由開世控股集團於完成資產重組時持有的物業

釋 義

「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊且符合資格參與實物分派的股東
「記錄日期」	指	將用作釐定股東之實物分派權益之日期，預期為股東特別大會日期後的第三個營業日，即售股完成日期前一日
「餘下業務」	指	餘下集團於資產重組及實物分派後將進行的建築及工程業務以及門窗業務
「餘下集團」	指	本公司、餘下控股公司及其於完成資產重組及實物分派後的附屬公司
「餘下集團實體」	指	利宏發展有限公司、萊恩天津及開世工程的統稱
「餘下控股公司」	指	Trade Up Business Limited，於二零一四年五月十二日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由本公司全資擁有
「待售股份」	指	450,900,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約74.90%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份收購建議」	指	中金香港證券將為及代表Longevity提出的無條件強制性現金收購建議，以收購所有已發行股份（Longevity及其一致行動人士已經擁有或同意將收購的股份除外）
「股份收購價」	指	將提出股份收購建議的價格0.8568港元

釋 義

「售股協議」	指	賣方、Longevity及魏先生於二零一四年十一月二十二日訂立的有條件買賣協議，內容有關由Longevity收購待售股份
「售股完成」	指	售股協議的完成
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港不時生效的公司收購及合併守則
「賣方」	指	關先生及易明佳林的統稱
「易明佳林」	指	易明佳林控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東，於最後實際可行日期由關先生全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

就本通函而言，除另有列明外，所有人民幣金額均按人民幣1元兌1.26港元的匯率換算為港元。



KAI SHI CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

開世中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1281)

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

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

楊靜女士

李福榮先生

孫惠君女士

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

敬啟者：

**資產重組
及
開世控股有限公司股份
之實物分派**

緒言

茲提述有關(其中包括)資產重組及實物分派之聯合公告。實物分派將於股東特別大會上提呈以供獨立股東批准。

董事會函件

於二零一四年十一月二十二日，賣方、Longevity與魏先生訂立售股協議，據此，賣方已有條件同意出售及促使出售而Longevity已有條件同意購買待售股份（即450,900,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期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）資產重組完成後方可作實。

有關重組開世控股集團旗下分派業務之資產重組乃進行實物分派之必要步驟。獲得獨立股東批准實物分派乃售股完成的一項先決條件，而其將最終引致上市公司收購建議，且實物分派將因而引致開世控股收購建議。

根據售股協議，Longevity於售股完成後將持有450,900,000股股份，佔本公司全部已發行股本約74.90%。待售股完成後，中金香港證券將代表Longevity及根據收購守則規則26.1提出上市公司收購建議，將以無條件強制性現金收購建議的方式收購所有已發行股份（Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外），並註銷所有尚未行使購股權。股份收購價將為每股0.8568港元，相等於售股協議項下每股待售股份之價格。註銷每份購股權的購股權收購建議將根據收購守則規則13.5及應用指引註釋6按透視基準計算，致使每名購股權持有人將有權就其購股權收取股份收購建議代價超出其購股權行使價金額之價格。就該11,140,000份可按行使價每股0.72港元兌換的購股權而言，註銷代價將為每份購股權0.1368港元。上市公司收購建議的詳情載於本通函附錄一。根據收購守則，Longevity及本公司須刊發及寄發上市公司收購建議文件予股東。

緊隨售股完成之時或之後，本公司將以實物形式按就所持每股股份獲分配一股開世控股股份的基準，向於記錄日期名列於本公司股東名冊的股東分派其全部開世控股股份。

誠如聯合公告所述，待實物分派完成後，金利豐證券將代表易明佳林（由開先生全資擁有的公司）根據收購守則的規定向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議。開世控股收購建議的收購建議價將為每股開世控股股份0.6800港元。開世控股收購建議的詳情載於本通函附錄一。根據收購守則，易明佳林及開世控股須刊發及寄發開世控股收購建議文件予獨立開世控股股東。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關資產重組、實物分派及其項下擬進行之交易的進一步資料、有關實物分派的獨立董事委員會推薦意見函件及獨立財務顧問意見函件，以及股東特別大會通告。

售股協議

日期

二零一四年十一月二十二日

訂約方

買方： Longevity，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並由魏先生全資擁有

買方的擔保人： 魏先生

賣方： (i)開先生；及(ii)易明佳林，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並由開先生全資擁有

於最後實際可行日期，賣方(即現時的控股股東)連同開先生的配偶及兒子合共持有450,900,000股股份，佔本公司已發行股本約74.90%，當中450,000,000股股份、340,000股股份、260,000股股份及300,000股股份分別由易明佳林、開先生、胡士翠女士(開先生之配偶)及開曉江先生(開先生之兒子，並為一名董事)直接持有。賣方將根據售股協議促使胡士翠女士及開曉江先生向Longevity出售其所持有之股份。

於最後實際可行日期，Longevity及其一致行動人士各自均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方，並與之並無關連。

標的事項

450,900,000股股份(佔本公司已發行股本約74.90%)。

代價

待售股份的總代價為386,331,120港元(相當於每股待售股份0.8568港元)，其乃由賣方及Longevity經考慮(其中包括)(i)餘下集團於二零一四年六月三十日的未經審核綜合資產淨值(經考慮主要包括資產重組(包括擬定結清或轉讓(其中包括)餘下集團

董事會函件

與開世控股集團之間的若干集團內部結餘)、售股完成及實物分派的影響)；(ii)每股開世控股收購建議股份0.6800港元之開世控股收購建議價；(iii)股份屆時之當前市價，如下文「合併收購建議價與股份市價及每股資產淨值之比較」一節進一步載述；及(iv)Longevity於售股完成後可取得本公司的控股權益之事實進行公平磋商後釐定。

Longevity應付予賣方的待售股份總代價將以下列方式支付：

- (i) 於簽署售股協議後三(3)個營業日內，應及已將現金金額60,000,000港元作為定金存入賣方指定的銀行賬戶；及
- (ii) 代價餘額(即326,331,120港元)應於售股完成後存入賣方指定的銀行賬戶。

先決條件

售股完成須待達成或豁免(倘適用)以下條件後，方告作實：

- (a) 由股東(須根據上市規則及收購守則放棄投票的股東除外)於股東特別大會上通過決議案，批准(其中包括)實物分派及其項下擬進行之交易，而有權收取實物分派的股東身份已於記錄日期根據上市規則及適用法律釐定，並已達成實物分派的所有條件(售股完成的先決條件獲達成或豁免除外)；
- (b) 已就售股協議及其項下擬進行之交易以及上市公司收購建議(包括資產重組及實物分派)取得須由任何有關監管機關發出及/或須取自任何第三方之所有必要的同意及批准，及概無任何有關監管機關提出、頒佈或採納任何禁止或限制售股協議及上市公司收購建議項下擬進行之交易之法律、規則、法規或決定；
- (c) 資產重組已根據適用法律、收購守則及上市規則完成，且已向Longevity提供其合理要求之充分證據以證明資產重組已完成；

董事會函件

- (d) Longevity概無收到證監會的指示，指股份收購建議項下的收購建議價將會超過每股0.8568港元（Longevity及其一致行動人士以較高價格購買股份或自願提高收購建議價則除外）；
- (e) 賣方於售股協議下作出的保證於售股完成日期在所有重大方面仍屬真實準確且並無誤導；及
- (f) (i) 股份之上市地位並未遭撤銷及股份於聯交所未有暫停買賣（因(a)有待刊發有關簽立售股協議或其項下擬進行之交易（包括但不限於資產重組及實物分派）之公告的任何暫停買賣，以及(b)有待刊發公告而為期不超過三(3)個連續營業日的任何其他暫停買賣除外）；(ii) 概無獲聯交所或證監會通知，指其或會由於(a)售股協議的條款；或(b)於完成售股協議及上市公司收購建議後而因股份之公眾持股量不足以外之任何原因撤銷或反對股份之上市；及(iii) 概無發生其他可能對本公司於聯交所之上市地位造成不利影響之事件。

Longevity將有權通過向賣方發出書面通知豁免上文所載之先決條件（條件(a)、(b)及(c)除外，其屬不可豁免）。倘於最後截止日期下午五時正或之前尚未達成上文所載之先決條件（或未有獲Longevity全部或部分豁免），則售股協議（存續條款除外）將予終止及終結，而訂約方毋須承擔售股協議項下的任何義務及責任，惟先前違反其條款者則除外。

餘下集團之資產淨值

根據售股協議，賣方同意及承諾，彼等將確保餘下集團於售股完成日期之資產淨值將不會少於人民幣56,076,000元（相等於約70,656,000港元）。倘於售股完成日期之資產淨值少於人民幣56,076,000元且不足數額超過3%，賣方須向Longevity賠償資產淨值之不足數額。為免生疑問，餘下集團資產淨值之任何不足數額並不構成違反售股協議之條款，且Longevity不可終止售股協議及／或拒絕進行售股完成。

餘下集團於售股完成日期的資產淨值水平人民幣56,076,000元乃對資產重組及實物分派於售股協議時之結果的估計。倘餘下集團於售股完成日期的資產淨值下跌至人民幣56,076,000元以下，當時的股東應佔的每股資產淨值將相應下跌。然而，該情況將不會單獨導致售股完成不會發生。儘管賣方與Longevity（作為收購人）之間存在賠償安排，上市公司收購建議將於售股完成後提出，而股份收購建議項下的收購建

董事會函件

議價每股0.8568港元將維持不變。此外，餘下集團於售股完成日期的資產淨值乃資產重組及實物分派的最終結果而非目標。就此而言，董事認為不會對現有股東造成重大影響。本公司已委聘其核數師及法律顧問審閱資產重組及實物分派的步驟，並協助估計資產重組及實物分派的可能結果，以確保餘下集團的資產淨值將不會大幅偏離初步估計。

完成

售股完成須於本通函上文「先決條件」分節所載的最後一項條件獲達成(或豁免)當日後的五(5)個營業日內或賣方與Longevity以書面形式另行協定的有關其他日期發生。

資產重組

根據資產重組：

- (i) 完成一系列收購後，開世控股將直接或間接持有開世控股集團各成員公司(開世控股自身除外)的全部股本權益，而開世控股集團將進行分派業務；
- (ii) 完成一系列收購後，餘下控股公司將直接或間接持有餘下集團各成員公司(本公司及餘下控股公司自身除外)的全部股本權益，而餘下集團將進行餘下業務；
- (iii) 餘下集團及開世控股集團的營運將透過(其中包括)由開世控股集團與將從餘下集團調至開世控股集團的僱員訂立僱傭合同(反之亦然)劃分；
- (iv) 待售股完成後，解除開世控股集團向餘下集團作出的一切擔保及抵押，反之亦然；及
- (v) 餘下集團與開世控股集團之間的未結清集團內部結餘將於售股完成之時或之前結清。

完成資產重組概無任何先決條件。於最後實際可行日期，一系列收購及出售經已完成，而開世控股已發行及配發601,999,999股股份予本公司，作為收購開世投資集團有限公司全部已發行股本的代價，致令開世控股成為開世控股集團(開世控股本身除外)之控股公司，以及餘下控股公司成為餘下集團(餘下控股公司本身除外)之控股公司。預期(a)開世控股集團與餘下集團之間的僱傭合約轉移(誠如上文第(iii)

項所述)；(b)解除開世控股集團向餘下集團作出的擔保及抵押(誠如上文第(iv)項所述)；及(c)結清開世控股集團與餘下集團之間的未結清集團內部結餘(誠如上文第(v)項所述)將於售股完成之時或之前完成。

實物分派

緊隨售股完成之時或之後，本公司將以實物形式按下列基準向股東(為免生疑問，包括易明佳林及其他於記錄日期(預期為股東特別大會日期後的第三個營業日，即二零一五年一月二十二日)名列於本公司股東名冊的股東)分派其全部開世控股股份：

所持有的每股股份 一股開世控股股份

實物分派將使用本公司之可分派儲備進行分派，而將予分派之金額將相等於將於緊接售股完成前所確定的本公司於開世控股的長期投資之賬面值(假設上文「資產重組」一節所載之所有步驟已完成)。

開世控股股份於發行時在相互之間將於所有方面擁有同等地位。概不會申請批准開世控股股份於聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣。

由於實物分派，開世控股集團將不再為本公司之附屬公司，而餘下集團將繼續進行餘下業務，即建築及工程業務以及門窗業務。

待完成實物分派後，開世控股集團將由於記錄日期當時的股東持有。本公司將不會擁有開世控股集團的任何權益。

按照訂約方之意向，實物分派將於緊隨售股完成之時或之後(且無論如何於售股完成日期後五個營業日內)完成；而緊隨實物分派完成之時，金利豐證券將根據收購守則之規定代表易明佳林提出開世控股收購建議。因此，上市公司收購建議將於售股完成後提出，而開世控股收購建議將於完成實物分派後提出。將作出的安排可使實物分派將於緊隨售股完成之時或之後提出，且預期上市公司收購建議及開世控股收購建議將在同一日開始。

合資格股東

就實物分派而言，於記錄日期名列於本公司股東名冊之合資格股東均有權參與實物分派。由於向並非香港居民之人士作出實物分派可能受到彼等身為居民之相關司法權區之法律所影響，故身為香港以外的司法權區之公民或居民或國民之海外股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時徵詢法律意見。海外股東有責任全面遵守相關司法權區於有關方面之法律，包括就有關司法權區取得任何可能規定之政府或其他同意或遵守其他必要手續程序及支付任何轉讓或其他稅項。

實物分派之條件

實物分派須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 完成資產重組；
- (ii) 於股東特別大會上通過批准實物分派之普通決議案；
- (iii) 取得相關監管機關的批准，包括但不限於聯交所及證監會；及
- (iv) 達成或豁免(倘適用)售股協議的所有先決條件。

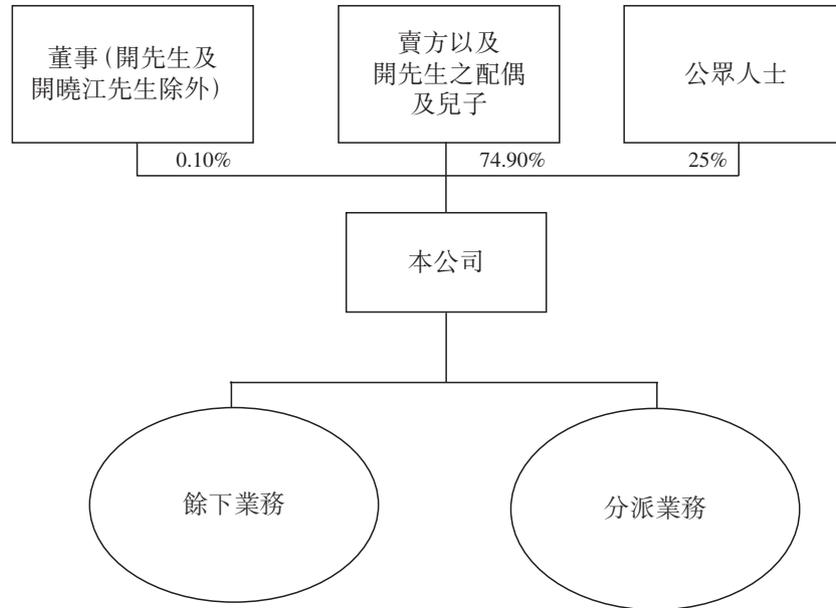
上述條件均屬不可豁免。除非實物分派之所有上述先決條件均獲達成，否則實物分派之完成將不會作實。

賣方、Longevity及彼等各自之聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士將就關於實物分派及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票，而有關決議案將在股東特別大會上以按股數投票的方式表決。

董事會函件

進行資產重組及實物分派之前及之後的集團結構

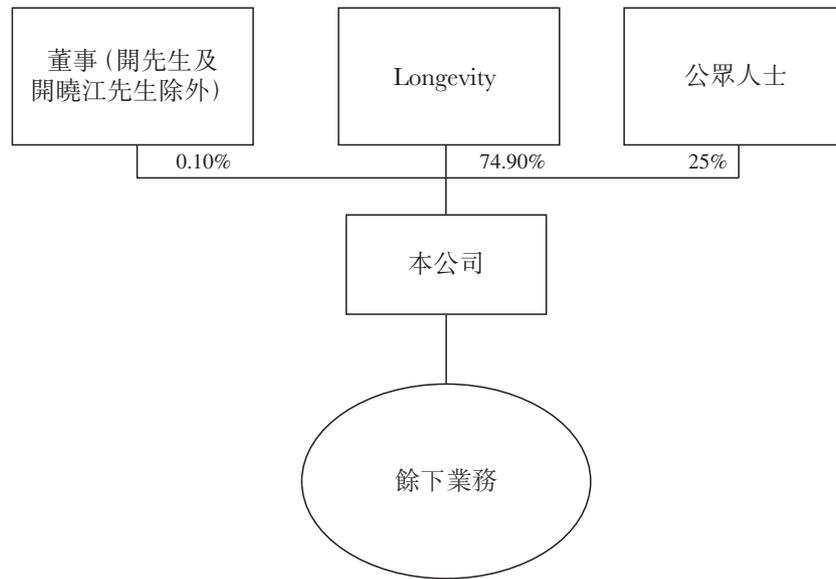
下圖概略顯示本集團於最後實際可行日期的結構：



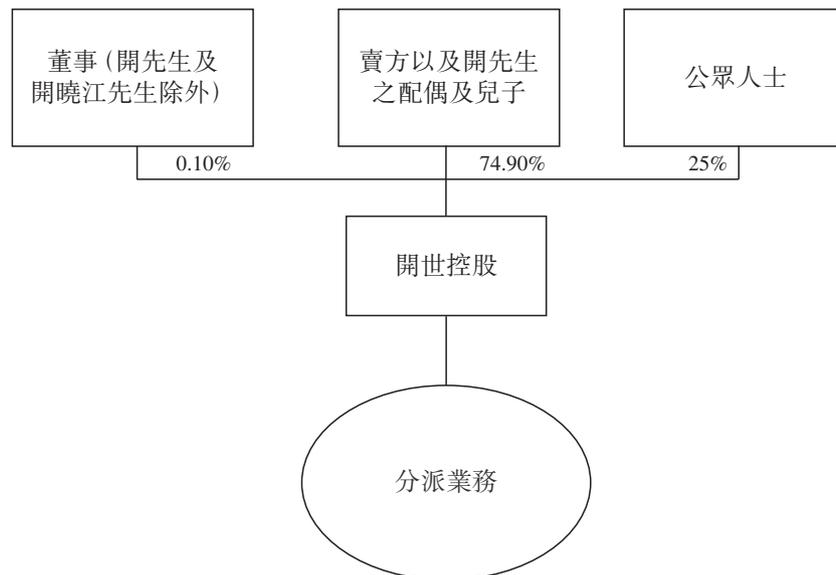
董事會函件

下圖概略顯示開世控股集團及餘下集團各自於緊隨資產重組完成、售股完成（須待（其中包括）資產重組完成後方可作實）及完成實物分派（須待資產重組完成後方可作實，並將於售股完成後發生）後但在開始開世控股收購建議及上市公司收購建議之前的集團結構（假設本集團之股權結構於此期間並無其他變動）：

餘下集團的集團結構：



開世控股集團的集團結構：



進行資產重組及實物分派之理由及影響

在售股協議的訂約方進行協商的過程中，Longevity表示其無意經營位於遼寧省大連市的物業開發項目。與直接向控股股東出售分派業務相比，實物分派及開世控股收購建議共同使獨立開世控股股東可以選擇保留彼等於分派業務之投資或透過開世控股收購建議出售該等投資。開世控股收購建議為獨立開世控股股東提供了變現彼等於開世控股之全部或部分股權的現金退出選擇（按每股開世控股股份0.6800港元），而在完成實物分派後，該等股份為非上市股份且或會缺乏流通性。

此外，於售股完成後，Longevity將成為控股股東，並須提出股份收購建議，其將以無條件強制性現金收購建議的方式收購所有已發行股份（Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外）及以購股權收購建議的方式註銷所有尚未行使購股權。

將開世控股集團旗下之分派業務重組之資產重組乃實現實物分派之重要步驟，而實物分派將繼而引致開世控股收購建議。待完成實物分派後，金利豐證券將代表易明佳林根據收購守則的規定向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議。資產重組亦是售股完成的先決條件之一，而售股完成將繼而最終引致上市公司收購建議。因此，董事會認為資產重組符合股東之整體利益。

上市公司收購建議及開世控股收購建議將為在售股完成及實物分派後希望分別變現彼等於本公司及開世控股之所有或部分權益的獨立股東及獨立開世控股股東提供現金退出選擇。股份收購建議及開世控股收購建議項下的合併代價相等於每股1.5368港元，較最後交易日每股股份於聯交所所報之收市價1.460港元溢價約5.26%。因此，董事會認為，向獨立股東提供機會以於股東特別大會上考慮及酌情批准有關實物分派及其項下擬進行之交易的決議案乃符合獨立股東之利益。

董事會函件

有關分派業務及餘下業務之資料

於最後實際可行日期，本集團主要從事物業開發；提供建築及工程服務，以及製造、加工及銷售門窗。其主要客戶均位於中國。

開世控股集團將經營的分派業務將主要包括於中國大連市進行物業開發。

餘下集團將主要於中國從事建築及工程業務以及門窗業務。

本集團財務資料

以下載列截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料，其乃摘錄自本通函附錄二中的本公司會計師報告：

	截至十二月三十一日			截至二零一四年 六月三十日止 六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	505,310	105,703	100,908	47,067
除稅前溢利／ (虧損)	242,067	53,505	15,902	(56,912)
本公司權益股東 應佔溢利／ (虧損)	150,426	31,041	6,290	(33,908)

於二零一四年六月三十日的權益股東應佔權益約為人民幣297,279,000元，即約為每股股份0.6222港元(按於二零一四年六月三十日已發行602,000,000股股份計算得出)。

開世控股集團財務資料

開世控股集團將主要於中國遼寧省大連市大連旅順口從事物業開發業務。於資產重組及實物分派完成後，開世控股將成為分派業務的控股公司。以下載列開世控

董事會函件

股集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料，其乃摘錄自本通函附錄三內的開世控股集團會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日止
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六個月 人民幣千元
營業額	481,269	80,016	39,795	13,504
除稅前溢利／ (虧損)	287,791	57,512	13,140	(61,577)
年內／期內 溢利／(虧損)	198,341	35,680	4,417	(37,915)

於二零一四年六月三十日的開世控股權益股東應佔淨資產約為人民幣293,073,000元(相等於約369,271,980港元)，其乃摘錄自本通函附錄三內的開世控股集團會計師報告。

有關開世控股集團的管理層討論及分析

開世控股集團將主要在中國遼寧省大連市大連旅順口從事物業開發業務。

於資產重組及實物分派完成時，開世控股將成為分派業務的控股公司。

下文載列開世控股集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的管理層討論及分析。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

經營業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，開世控股集團錄得營業額約人民幣481,300,000元，毛利率約為58.0%，並錄得純利約人民幣198,300,000元。

開世控股集團的主要營業額來源為物業銷售。營業額增加主要是由於二零一一年物業類型變動導致物業平均售價大幅提升，以及住宅物業銷售所交付使用的建築面積有所增加。

流動資金及財務資源

開世控股集團旗下的個別營運實體負責其自身的現金管理，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，惟超逾若干預先釐定之授權水平的借貸均須經董事會批准。開世控股集團的政策為定期監管流動資金需要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，滿足其短期及較長期的流動資金需要。

開世控股集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內並無使用任何金融工具作對沖用途。

於二零一一年十二月三十一日，開世控股集團的流動資產淨額及流動比率分別約為人民幣283,200,000元及1.9。於二零一一年十二月三十一日，負債比率(定義為銀行借貸總額除以權益總額)約為0.9。

於二零一一年十二月三十一日，開世控股集團的銀行結餘及現金約為人民幣114,500,000元。

借款及資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，開世控股集團的銀行貸款約為人民幣200,000,000元，以開世控股集團的持作出售竣工物業作抵押。為取得該貸款，須滿足有關開世控股集團若干資產負債表比率的契諾(通常出現於與金融機構的借貸協議中)。

資本架構

截至二零一一年十二月三十一日止年度，開世控股集團主要透過結合來自經營及銀行借貸的現金流量撥支其流動資金需要。

承擔及或然負債

於二零一一年十二月三十一日，開世控股集團的資本承擔約為人民幣5,700,000元，且並無產生經營租賃承擔。

於二零一一年十二月三十一日，開世控股集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一一年十二月三十一日止年度，開世控股集團並無任何重大投資、重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，開世控股集團共聘用55名僱員。截至二零一一年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣5,100,000元。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付開世控股集團持續拓展，開世控股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，開世控股集團的中國成員公司須參加由中國市級政府機關組織的定額供款退休計劃（「計劃」），而開世控股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，開世控股集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

匯率風險

開世控股集團主要以人民幣經營其業務。於二零一一年十二月三十一日，開世控股集團的全部資產及負債均以人民幣計值。除以人民幣計值的銀行存款外，開世控股集團並無承受任何重大直接外匯波動風險。人民幣匯率的波動將不會對開世控股集團的營運造成重大不利影響。

有關重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零一一年十二月三十一日，概無有關重大投資及重大資本資產收購的具體計劃。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

經營業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度

二零一二年年初，中國政府的緊縮措施進一步強化宏觀經濟調控政策，調控目標則由「抑制房價上升」向「促進房價合理回歸」轉變。根據中國國家統計局的資料顯示，二零一二年房地產開發投資總額為人民幣718,000,000,000元，同比增長16.2個百分比（「%」），增速較二零一一年回落11.9個百分點。而房地產開發企業土地購置面積總計3,600,000平方米（「平方米」），按年比下降19.5%，降幅較前十一個月擴大4.7個百分點。土地成交價款總計人民幣74,100,000,000元，下降16.7%，降幅較前十一個月擴大6.4個百分點。

董事會函件

截至二零一二年十二月三十一日止年度，開世控股集團錄得營業額約人民幣80,000,000元，毛利率約為59.0%，並錄得純利約人民幣35,700,000元。

開世控股集團於二零一二年的營業額由二零一一年的約人民幣481,300,000元減少83.4%至二零一二年的約人民幣80,000,000元。減少主要由於下列原因所致：

- (i) 新項目開世熙郡住宅物業的工程因施工許可證等手續延後，施工期間又逢北方天氣影響造成竣工進度延遲，故並未於二零一二年就開世熙郡確認任何收入。按照開世控股集團採取的會計準則規定，開世熙郡產生的任何收入僅在工程竣工後方可確認，故開世控股集團自開世熙郡產生的收入將無法於開世控股集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表中列賬。
- (ii) 二零一二年所有收入均來自於開世嘉年項目，而於二零一二年十二月三十一日，可銷售物業數目有所減少。開世嘉年已售建築面積由二零一一年的42,591平方米減少至二零一二年的7,628平方米，對銷售造成一定的影響。
- (iii) 此外，原先利好的交通—從哈爾濱至大連的高鐵於二零一二年十二月一日開通，而該高鐵線路的主要站點大連北站距旅順口區相對較遠。北站與旅順口區之間的相對較遠距離一定程度上降低了對旅順口區物業的購買意向。

流動資金及財務資源

開世控股集團旗下的個別營運實體負責其自身的現金管理，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，惟超逾若干預先釐定之授權水平的借貸均須經董事會批准。開世控股集團的政策為定期監管流動資金需要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，滿足其短期及較長期的流動資金需要。

開世控股集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無使用任何金融工具作對沖用途。

於二零一二年十二月三十一日，開世控股集團的流動資產淨額及流動比率分別約為人民幣69,800,000元及1.1。流動比率由二零一一年十二月三十一日的約1.9下降到二零一二年十二月三十一日的約1.1。下降主要是由於將一筆人民幣200,000,000元

董事會函件

的長期銀行貸款分類至於二零一三年九月及十一月到期的一年內到期長期貸款所致。開世控股集團於二零一二年十二月三十一日的負債比率(定義為銀行借貸總額除以權益總額)約為0.8。

於二零一二年十二月三十一日，開世控股集團的銀行結餘及現金約為人民幣70,300,000元。

借款及資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，開世控股集團的銀行貸款約為人民幣200,000,000元，以開世控股集團的持作出售竣工物業作抵押。為取得該貸款，須滿足有關開世控股集團若干資產負債表比率的契諾(通常出現於與金融機構的借貸協議中)。

資本架構

截至二零一二年十二月三十一日止年度，開世控股集團主要透過結合來自經營、銀行借貸及關連方墊款的現金流量撥支其流動資金需要。

承擔及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，開世控股集團的資本承擔約為人民幣25,200,000元，而經營租賃承擔則約為人民幣800,000元。

於二零一二年十二月三十一日，開世控股集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一二年十二月三十一日止年度，開世控股集團並無任何重大投資、重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，開世控股集團聘用約70名僱員。截至二零一二年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣6,200,000元。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付開世控股集團持續拓展，開世控股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，開世控股集團的成員公司須參加由中國市級政府機關組織的計劃，而開世控股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，開世控股集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

匯率風險

開世控股集團主要以人民幣經營其業務。於二零一二年十二月三十一日，開世控股集團的全部資產及負債均以人民幣計值。除以人民幣計值的銀行存款外，開世控股集團並無承受任何重大直接外匯波動風險。人民幣匯率的波動將不會對開世控股集團的營運造成重大不利影響。

有關重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零一二年十二月三十一日，概無有關重大投資及重大資本資產收購的具體計劃。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

經營業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度

開世控股集團錄得營業額約人民幣39,800,000元，毛利率約為52.6%，並錄得純利約人民幣4,400,000元。

開世控股集團於二零一三年的營業額由二零一二年的約人民幣80,000,000元減少50.3%至二零一三年的約人民幣39,800,000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。全國人民代表大會會議及中國人民政治協商會議全國委員會會議過後，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境形勢下，高端物業及住宅的銷售量增長緩慢。而開世控股集團該種類型的物業的銷售額亦隨之受到影響。
- (ii) 根據產品定位及整體環境實施開世控股集團的銷售策略。就開世熙郡項目而言，於二零一三年上半年，開世控股集團將其定位為「綠色•休閒•養生•度假」項目。此外，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

董事會函件

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，但二零一三年度整體銷售業績依然不佳。因此，開世控股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。

流動資金及財務資源

開世控股集團旗下的個別營運實體負責其自身的現金管理，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，惟超逾若干預先釐定之授權水平的借貸均須經董事會批准。開世控股集團的政策為定期監管流動資金需要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，滿足其短期及較長期的流動資金需要。

開世控股集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無使用任何金融工具作對沖用途。

於二零一三年十二月三十一日，開世控股集團的流動資產淨額及流動比率分別約為人民幣66,600,000元及1.1。由於開世控股集團於二零一三年十二月三十一日並無任何借貸，故負債比率(定義為銀行借貸總額除以權益總額)為零。

於二零一三年十二月三十一日，開世控股集團的銀行結餘及現金約為人民幣2,700,000元。

借款及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，開世控股集團的存款人民幣25,000,000元、賬面總值人民幣2,300,000元的樓宇及總值人民幣21,600,000元的投資物業已抵押予商業銀行，作為授予餘下集團的銀行貸款的擔保。

資本架構

截至二零一三年十二月三十一日止年度，開世控股集團主要透過結合來自經營及銀行借貸及關連方墊款的現金流量撥支其流動資金需要。

承擔及或然負債

於二零一三年十二月三十一日，開世控股集團的資本承擔約為人民幣9,000,000元及經營租賃承擔約為人民幣300,000元。

於二零一三年十二月三十一日，開世控股集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，開世控股集團並無任何重大投資、重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，開世控股集團共聘用64名僱員。截至二零一三年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣6,400,000元。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付開世控股集團持續拓展，開世控股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，開世控股集團的中國成員公司須參加由中國市級政府機關組織的計劃，而開世控股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，開世控股集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

匯率風險

開世控股集團主要以人民幣經營其業務。於二零一三年十二月三十一日，開世控股集團的全部資產及負債均以人民幣計值。除以人民幣計值的銀行存款外，開世控股集團並無承受任何重大直接外匯波動風險。人民幣匯率的波動將不會對開世控股集團的營運造成重大不利影響。

有關重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零一三年十二月三十一日，概無有關重大投資及重大資本資產收購的具體計劃。

截至二零一四年六月三十日止六個月

經營業績

截至二零一四年六月三十日止六個月

開世控股集團錄得營業額約人民幣13,500,000元，並錄得虧損淨額約人民幣37,900,000元。

開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的營業額由二零一三年同期的約人民幣16,200,000元減少16.7%至約人民幣13,500,000元。減少乃主要由於(i)宏觀經濟環境影響持續；及(ii)根據產品定位及整體環境實施開世控股集團的銷售策略

所致。截至二零一四年六月三十日止六個月，開世控股集團錄得毛損約人民幣10,100,000元，而於二零一三年同期則錄得毛利約人民幣7,000,000元，主要由於中國大連市旅順口房地產市場低迷，導致撇減持作出售的已竣工物業人民幣18,500,000元。

開世控股集團房地產銷售逐年減少的原因，除了受政府大力度調控政策影響外，還受以下幾點影響：

- (i) 開世控股嘉年項目已經銷售了大部份，目前剩下的主要是高端別墅房型。二零一三年全國人民代表大會會議及中國人民政治協商會議全國委員會會議過後，新一屆政府大力提倡反腐倡廉、提倡節儉作風，對高端房型的需求大大減少。

同時目前，受整體房地產市場影響，各城市房價波動明顯，先前的一些潛在客戶持觀望態度，銷售預期收到影響。

- (ii) 大連旅順口當地區民對高端別墅和休閒度假項目類的住宅購買力及需求有限。
- (iii) 開世熙郡位於旅順口區北海街道，政府有意將北海街道發展成臨海旅遊度假區。先前規劃周邊配套設施，例如：商業街、飯店、公園、運動場，目前沒有如預期的進度實施完成，尚在陸續建設中，滯後於我們的工程項目進度，降低了當地區民和潛在客戶的吸引力，導致購買需求較低，銷售業績受到極大影響。

流動資金及財務資源

開世控股集團旗下的個別營運實體負責其自身的現金管理，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，惟超逾若干預先釐定之授權水平的借貸均須經董事會批准。開世控股集團的政策為定期監管流動資金需要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，滿足其短期及較長期的流動資金需要。

開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月內並無使用任何金融工具作對沖用途。

董事會函件

於二零一四年六月三十日，開世控股集團的流動資產淨額及流動比率分別約為人民幣132,200,000元及1.3。由於開世控股集團於二零一四年六月三十日並無任何借貸，故負債比率(定義為銀行借貸總額除以權益總額)為零。

於二零一四年六月三十日，開世控股集團的銀行結餘及現金約為人民幣52,400,000元。

借款及資產抵押

於二零一四年六月三十日，開世控股集團的存款人民幣25,000,000元、賬面總值人民幣2,200,000元的樓宇及總值人民幣20,100,000元的投資物業已抵押予商業銀行，作為授予餘下集團的銀行貸款的擔保。

資本架構

於二零一四年六月三十日，開世控股集團主要透過結合來自經營及銀行借貸及關連方墊款的現金流量撥支其流動資金需要。

承擔及或然負債

於二零一四年六月三十日，開世控股集團的資本承擔約為人民幣6,100,000元及經營租賃承擔約為人民幣100,000元。

於二零一四年六月三十日，開世控股集團並無任何重大或然負債。

員工及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，開世控股集團共聘用61名僱員。截至二零一四年六月三十日止六個月的員工成本約為人民幣2,500,000元。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付開世控股集團持續拓展，開世控股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，開世控股集團的中國成員公司須參加由中國市級政府機關組織的計劃，而開世控股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，開世控股集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

匯率風險

開世控股集團主要以人民幣經營其業務。於二零一四年六月三十日，開世控股集團的全部資產及負債均以人民幣計值。除以人民幣計值的銀行存款外，開世控股集團並無承受任何重大直接外匯波動風險。人民幣匯率的波動將不會對開世控股集團的營運造成重大不利影響。

有關重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零一四年六月三十日，概無有關重大投資及重大資本資產收購的具體計劃。開世控股集團目前將進一步優化開世嘉年及開世熙郡兩個項目。

有關餘下集團的管理層討論及分析

餘下集團將主要從事門窗業務以及建築及工程業務。

下文載列餘下集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的管理層討論及分析。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

經營業績

門窗業務

餘下集團門窗加工業務產生的收益由二零一零年的約人民幣24,600,000元增加21.1%至二零一一年的約人民幣29,800,000元，乃由於取得更多合約所致。

建築及工程業務

開世工程於二零一零年下半年方始成立，且於二零一一年並無產生任何收益。

流動資金及財務資源

餘下集團旗下的個別營運實體負責其自身的現金管理，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，惟超逾若干預先釐定之授權水平的借貸均須經董事會批准。餘下集團的政策為定期監管流動資金需要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，滿足其短期及較長期的流動資金需要。

董事會函件

餘下集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內並無使用任何金融工具作對沖用途。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團的銀行結餘及現金約為人民幣2,000,000元。

借款及資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無任何銀行借貸且亦無任何資產抵押。於二零一一年十二月三十一日，負債比率為零。

租賃承擔及或然負債

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團的經營租賃承擔約為人民幣300,000元。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資、重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團共聘用96名僱員。截至二零一一年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣4,500,000元。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付餘下集團持續拓展，餘下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，餘下集團的中國成員公司須參加由中國市級政府機關組織的計劃，而餘下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，餘下集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

匯率風險

餘下集團主要以人民幣經營其業務。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團的全部資產及負債均以人民幣計值。除以人民幣計值的銀行存款外，餘下集團並無承受任何重大直接外匯波動風險。人民幣匯率的波動將不會對餘下集團的營運造成重大不利影響。

有關重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零一一年十二月三十一日，概無有關重大投資及重大資本資產收購的具體計劃。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

經營業績

門窗業務

截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團門窗加工業務產生的收益由二零一一年的約人民幣29,800,000元減少24.8%至二零一二年的約人民幣22,400,000元。該減少主要由於：(i)二零一二年承攬的部分門窗加工合約規模較大(如預期於二零一三年上半年完工的合約總金額約人民幣16,200,000元的天津極地海洋館世界項目及天津天寶北塘總部基地門窗幕牆工程)，尚未完工而未確認收益；(ii)萊恩天津已向部分重點及知名客戶(如聲譽及付款記錄良好的物業公司)相對降低其產品價格，以於二零一二年門窗加工業務的激烈市場競爭中維持其競爭力。

建築及工程業務

二零一二年，提供建築及工程服務產生的收益約為人民幣3,300,000元，而二零一一年則為零。開世工程已獲得土石方工程專業資質並於二零一二年下半年開始營運，故於二零一二年確認收益。

流動資金及財務資源

餘下集團旗下的個別營運實體負責其自身的現金管理，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，惟超逾若干預先釐定之授權水平的借貸均須經董事會批准。餘下集團的政策為定期監管流動資金需要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，滿足其短期及較長期的流動資金需要。

餘下集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無使用任何金融工具作對沖用途。

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團的銀行結餘及現金約為人民幣18,000,000元。

借款及資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團並無任何銀行借貸且亦無任何資產抵押。於二零一二年十二月三十一日，負債比率為零。

租賃承擔及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團的經營租賃承擔約為人民幣1,720,000元。於二零一二年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資、重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團聘用超過90名僱員。截至二零一二年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣7,500,000元。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付餘下集團持續拓展，餘下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，餘下集團的中國成員公司須參加由中國市級政府機關組織的計劃，而餘下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，餘下集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

匯率風險

餘下集團主要以人民幣經營其業務。於二零一二年十二月三十一日，餘下集團的全部資產及負債均以人民幣計值。除以人民幣計值的銀行存款外，餘下集團並無承受任何重大直接外匯波動風險。人民幣匯率的波動將不會對餘下集團的營運造成重大不利影響。

有關重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零一二年十二月三十一日，概無有關重大投資及重大資本資產收購的具體計劃。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

經營業績

門窗業務

餘下集團來自門窗加工業務產生的收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的約人民幣22,400,000元增加約30.4%至二零一三年同期的約人民幣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銷售合約所致。

建築及工程業務

二零一三年，提供建築及工程服務產生的收益約為人民幣31,900,000元，較二零一二年同期大幅增加。開世工程於二零一二年年底開始其營運。由於北海一系列附加項目正在建設，開世工程獲得了新合約並在二零一三年快速發展其業務。

該年度的開世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的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。

流動資金及財務資源

餘下集團旗下的個別營運實體負責其自身的現金管理，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，惟超逾若干預先釐定之授權水平的借貸均須經董事會批准。餘下集團的政策為定期監管流動資金需要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，滿足其短期及較長期的流動資金需要。

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團的銀行結餘及現金約為人民幣36,400,000元。

借款及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，餘下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元將於二零一四年四月到期、約人民幣40,000,000元將於二零一四年八月到期、約人民幣15,000,000元將於二零一四年十月到期及約人民幣23,900,000元將於二零一四年十一月到期。在該等貸款中，於二零一四年八月及二零

董事會函件

一四年十月到期的貸款已於到期日償還。以上銀行貸款乃由開世控股集團的已抵押存款人民幣25,000,000元、總值人民幣21,600,000元的投資物業、賬面總值人民幣2,300,000元的樓宇及由控股股東所控制的一名關連方擁有的物業作擔保。於二零一三年十二月三十一日，負債比率(定義為銀行借貸總額除以本公司及餘下集團實體的權益總額的總和)為1.5。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，餘下集團與一家銀行訂立利率掉期合約，藉以對沖其因餘下集團浮息借貸所產生的利率風險。於二零一三年十二月三十一日，有關利率掉期合約的公平值並不重大，且該款項並無在餘下集團的財務報表中確認。

租賃承擔及或然負債

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團的經營租賃承擔約為人民幣1,000,000元。於二零一三年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，餘下集團並無任何重大投資、重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團共聘用98名僱員。截至二零一三年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣6,100,000元。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付餘下集團持續拓展，餘下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，餘下集團的中國成員公司須參加由中國市級政府機關組織的計劃，而餘下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，餘下集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

匯率風險

由於餘下集團的主要業務在中國進行，餘下集團的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獲准買賣外匯的機構進行。外匯交易所採用的匯率為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十二月三十一日止年度以外幣計值的交易極少且外幣風險對餘下集團營運的影響甚微，故餘下集團目前並無有關外幣風險的政策。

有關重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零一三年十二月三十一日，概無有關重大投資及重大資本資產收購的具體計劃。

截至二零一四年六月三十日止六個月

經營業績

門窗業務

餘下集團來自門窗加工業務銷售產生的收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣11,600,000元增加約81.9%至二零一四年同期的約人民幣21,100,000元。該增長主要由於二零一三年年底取得的大型項目合約(例如「太陽城四期」及「春澤苑一期」)已於該期內完成所致。因此，於二零一四年上半年的相關已確認收益有所增加。

建築及工程業務

截至二零一四年六月三十日止六個月，提供建築及工程服務產生的收益由二零一三年同期的約人民幣19,700,000元減少36.5%至約人民幣12,500,000元。除於過往年度取得的土石方工程專業資質外，餘下集團於二零一四年取得另外4項建設資質。因此，餘下集團可在資質範圍內進行更多類型的建設工程，例如道路建設工程。於二零一四年上半年，餘下集團專注於新業務發展。由於此乃首次參與有關新業務，截至二零一四年六月三十日止六個月內所實現的銷售及取得的合約與二零一三年同期相比下降若干程度。同時，餘下集團預期，隨著新業務不斷發展，於未來可擴大銷售。

流動資金及財務資源

餘下集團旗下的個別營運實體負責其自身的現金管理，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，惟超逾若干預先釐定之授權水平的借貸均須經董事會批准。餘下集團的政策為定期監管流動資金需要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，滿足其短期及較長期的流動資金需要。

於二零一四年六月三十日，餘下集團的銀行結餘及現金約為人民幣11,800,000元。

借款及資產抵押

於二零一四年六月三十日，餘下集團的銀行貸款約為人民幣119,100,000元，其中約人民幣40,000,000元將於二零一五年五月到期、約人民幣40,000,000元將於二零一四年八月到期、約人民幣15,000,000元將於二零一四年十月到期及約人民幣24,100,000元將於二零一四年十一月到期。在該等貸款中，於二零一四年八月及二零一四年十月到期的貸款已於到期日償還。以上銀行貸款乃由開世控股集團的已抵押存款人民幣25,000,000元、賬面總值人民幣2,200,000元的樓宇及總值人民幣20,100,000元的投資物業以及由控股股東所控制的一名關連方擁有的物業作擔保。於二零一四年六月三十日，負債比率（定義為銀行借貸總額除以本公司及餘下集團實體的權益總額的總和）為1.4。

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，餘下集團與一家銀行訂立利率掉期合約，藉以對沖其因餘下集團浮息借貸所產生的利率風險。於二零一四年六月三十日，有關利率掉期合約的公平值並不重大，且該款項並無在餘下集團的財務報表中確認。

租賃承擔及或然負債

於二零一四年六月三十日，餘下集團的經營租賃承擔約為人民幣700,000元。於二零一四年六月三十日，餘下集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一四年六月三十日止六個月，餘下集團並無任何重大投資、重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，餘下集團共聘用100名僱員。截至二零一四年六月三十一日止六個月的員工成本約為人民幣3,300,000元。為招攬及延挽高質素僱員以確保營運順暢及應付餘下集團持續拓展，餘下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，餘下集團的中國成員公司須參加由中國市級政府機關組織的計劃，而餘下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，餘下集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

匯率風險

由於餘下集團的主要業務在中國進行，餘下集團的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獲准買賣外匯的機構進行。外匯交易所採用的匯率為中國人民銀行所公佈主要依據供求釐定的匯率。由於截至二零一四年六月三十日止六個月以外幣計值的交易極少且外幣風險對餘下集團營運的影響甚微，故餘下集團目前並無有關外幣風險的政策。

有關重大投資及資本資產收購的未來計劃

於二零一四年六月三十日，概無有關重大投資及重大資本資產收購的具體計劃。

資產重組及實物分派之財務影響

本通函附錄四載有餘下集團之未經審核備考財務資料，其說明在假設資產重組及實物分派已於二零一四年一月一日發生的情況下資產重組及實物分派對餘下集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之業績及現金流量造成的財務影響，以及在假設資產重組及實物分派已於二零一四年六月三十日發生的情況下資產重組及實物分派對餘下集團於二零一四年六月三十日之財務狀況造成的財務影響。完成實物分派後，開世控股集團將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不會於本公司的財務業績中綜合入賬。根據本通函附錄四所載之餘下集團未經審核備考財務資料，假設資產重組及實物分派已於二零一四年六月三十日發生，餘下集團於二零一四年

董事會函件

六月三十日的備考資產總額將約為人民幣146,800,000元(相等於約185,000,000港元),相當於較本集團於二零一四年六月三十日的資產總額下跌約人民幣736,400,000元(相等於約927,900,000港元)。另一方面,餘下集團於二零一四年六月三十日的備考負債總額將約為人民幣93,300,000元(相等於約117,600,000港元),相當於較餘下集團於二零一四年六月三十日的負債總額下跌約人民幣492,600,000元(相等於約620,700,000港元)。此外,餘下集團於二零一四年六月三十日的備考淨資產將約為人民幣53,500,000元(相等於約67,400,000港元),相當於較本集團於二零一四年六月三十日的淨資產下跌約人民幣243,800,000元(相等於約307,200,000港元)。

根據本通函附錄四所載之餘下集團未經審核備考財務資料,假設資產重組及實物分派已於二零一四年一月一日發生,餘下集團將會於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得備考溢利約人民幣6,000,000元(相等於約7,600,000港元)。

由於資產重組及實物分派於二零一四年六月三十日尚未完成,故本集團概無於其截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月期間的收益表中確認任何來自資產重組及實物分派的收益或虧損。此外,即便資產重組及實物分派已於二零一四年六月三十日完成,待本公司進行的實物分派在性質上屬股權交易,因此將不會導致在本集團收益表中確認任何收益或虧損。

有關餘下集團的資料

於資產重組及實物分派完成後,餘下集團的業務模式將維持不變。餘下集團仍將主要從事門窗業務以及建築及工程業務。

門窗業務

餘下集團在中國的製造、加工及銷售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。萊恩天津具備「門窗工程專業承包一級資質」及「幕牆三級資質」的資質。萊恩天津的註冊資本為2,880,000美元。門窗業務聘有超過80名在職僱員,且萊恩天津擁有其自身的設計團隊。

董事會函件

萊恩天津的門窗產品乃供內銷，且尺寸及材料(包塑鋼及鋁合金)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。

自二零零七年及目前，門窗產品製造及加工一直乃於由控股股東自獨立第三方租賃的分租場所(建築面積(「建築面積」)約5,453平方米)進行。萊恩天津的年產能約為120,000平方米。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)。董事預期可於二零一四年十二月底前取得該廠房的所有權證。

萊恩天津乃由一支包括11名成員的管理團隊管理，並由其總經理李勇先生領導。李勇先生負責萊恩天津的日常營運管理。其詳細履歷載於下一段。管理團隊的其他成員包括副總經理以及工程、生產、技術、銷售、採購、倉儲及質量控制等多個部門的主管。大部分部門主管均具備大專教育資歷。

李勇先生，38歲，於二零零五年十月獲委任為萊恩天津總經理。李先生獲天津市人力資源和社會保障局認證為助理工程師，主要負責萊恩天津的日常營運管理。於加入本集團前，李先生曾任天津市港灣物業管理有限公司大連分公司的總經理，並自二零零零年八月至二零零二年五月任職天津市大眾建設開發有限公司的行政辦公室經理。彼在擔任該等職位時主要負責該等公司的整體日常管理及營運。在此之前，彼任職於天津市大天建築工程有限公司的工程部，而在開曉江先生(即一名執

行董事)及胡士翠女士(開先生的配偶)於二零一一年五月四日出售彼等於該公司的股本權益予一名獨立第三方前，天津市大天建築工程有限公司曾為本公司關連人士，而現時則為一名本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。

建築及工程業務

餘下集團在中國提供的建築及工程業務乃一直由開世工程進行。開世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。開世工程聘有超過30名僱員，並一直不時定期僱用臨時工人以按照多個項目的要求完成工程。開世工程有三類獨立客戶，分別為中國的地方政府基建項目、房地產發展商及建築公司以及部隊。開世工程分別自位於大連旅順口的地方政府基建項目產生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營業額的約59%及68%。該等項目包括土石方採掘、地盤處理、地盤準備、市政道路建設、河道改造、橋樑建設、管道及排水管建設以及圍牆建設。其餘部分的營業額乃產生自中國的房地產發展商及建築公司以及部隊的項目，而該等項目主要為土石方及地盤準備項目。開世工程擁有約10名供應商，而彼等全部均為本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方。開世工程已自本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方租賃建築面積約668平方米的場所。

開世工程乃由一支包括9名成員的管理團隊管理，並由開世工程總經理孟建軍先生以及副總經理共同領導，而孟建軍先生將負責監督及監察開世工程的日常營運。其詳細履歷載於下一段。管理團隊的其他成員包括副總經理以及項目管理、營運、安全及技術、土石方工程及財政等多個部門的主管。

孟建軍先生，42歲，於二零零六年加入本公司任職項目經理，並於二零一一年二月一日獲委任為大連市開世地產有限公司的副總經理。孟先生負責管理本集團的房地產發展，並自二零零六年十一月起獲得工程師認證。彼一直於多家建築公司任職項目工程師，並參與興建大連市的房地產項目，當中彼主要負責項目的整體監督

(包括進度、安全及質量)以及協調各項目所涉及的各方。孟先生於二零零一年自大連理工大學取得房屋及物業管理文憑。於二零一二年，彼獲委任為開世工程的總經理。

行業概覽

中國的門窗行業乃中國房地產行業的子行業。隨著房地產市場不斷增長及建築節能需求日益殷切，就所用原材料(比如鋁合金、uPVC及玻璃纖維強化塑膠)而言，門窗行業正朝多方面發展。同時，中國的相關國家政府機關已不時就節能實行多項政策，而不同市政府亦相應制訂多項設計標準。在此環境下，中國的門窗行業已加快其技術發展、產品升級及質量升級的週期，並提供多項新穎節能產品，且行業經歷了前所未見的發展。

近年來，中國政府加快了城鎮化過程。尤其是，中國政府於二零一四年三月頒佈「國家新型城市化規劃(二零一四年至二零二零年)」，當中載列有關推廣中國城鎮化健康發展的戰略性規劃的指引。城鎮化將需要建設公共配套基建、改善相關居民的生活質素及發展相關行業。建設基建將包括土石方採掘、地盤處理、地盤準備、市政道路建設、河道改造、橋樑建設、管道及排水管建設以及圍牆建設。

有關餘下業務的風險因素

餘下集團極為依賴中國(尤其是天津市及大連旅順口)物業市場的表現

餘下集團的餘下業務為門窗業務以及建築及工程業務。餘下業務的客戶主要為天津市及大連旅順口的物業發展商、建築公司及地方政府。儘管餘下集團可能轉移其業務至中國其他地區，餘下集團於最後實際可行日期並無任何確實計劃。因此，餘下集團的業務及前景在很大程度上取決於天津市及大連旅順口物業市場的表現，而有關表現則可能受多項因素影響，包括但不限於整體經濟狀況及中國政府所實行的政策。天津市及大連旅順口物業市場表現的任何重大不利變動均有可能會對餘下集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

倘餘下集團未能取得或重續相關資質證書，餘下集團可能會面臨法律及業務風險

為從事餘下業務，相關營運公司須取得有效資質證書，而除非規則及法規容許較長的重續期，否則須定期予以重續。舉例而言，萊恩天津具有「門窗工程專業承包一級資質」及「幕牆三級資質」的資質，而開世工程則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。概不保證餘下集團全部現有營運公司的資質證書將可繼續予以重續或將可及時取得新項目公司的正式資質證書，或根本不可以取得資質證書。因此，倘餘下集團的相關營運公司未能維持或重續相關資質證書，則餘下集團的業務、經營業績及財務狀況均可能會受到重大不利影響。

餘下集團的業務營運受季節性因素影響

建築及工程業務以及門窗業務分別以大連旅順口及天津市為基地，而該兩處均位於中國東北部。不時出現的寒冷及惡劣天氣或會妨礙於冬季期間建設萊恩天津所承接的項目及萊恩天津門窗產品的裝嵌工程，故餘下集團的大部分建設及裝嵌工程均於冬季期間中止約兩個月，然後方會恢復進行。餘下集團的財務業績及營運因而受有關季節性因素影響，而有關季節性模式將會繼續存在。此外，倘寒冷及惡劣天氣持續超過兩個月，則餘下集團的營運受干擾的時期將會較預期為長，因而可能會對餘下集團的營運及財務業績造成不利影響。

中國政治、經濟及政府政策的變動

餘下集團將在中國進行業務，而其所有資產現時均位於中國，且其自在中國製造及出售產品及／或提供服務產生收益。因此，其業務及財務狀況均在很大程度上受到中國的政治、經濟及政府政策發展影響。隨著實行「改革開放」政策，中國已逐

步由規劃式經濟轉變為市場主導式經濟。然而，政府對經濟的持續管制可能會對餘下集團的業務造成不利影響，而中國政府規管經濟的政策及措施有所變動亦可能會對餘下集團的業務造成不利影響。

餘下集團的高級管理層可能變動

餘下集團的業務在很大程度上為及將繼續取決於其高級管理層的經驗。尤其是，餘下集團的業務取決於具備豐富門窗製造行業及建築行業知識及經驗的關鍵人員。倘餘下集團失去任何關鍵人員的服務且未能及時聘請合適替任人員，則餘下集團業務的管理及發展均可能會受到不利影響。

餘下集團的財務及經營前景

預期餘下集團將會繼續進行餘下業務(即門窗業務以及建築及工程業務)。董事預期萊恩天津可憑藉其現有客戶基礎、其與客戶的良好業務關係及已取得的相關資質繼續作進一步發展及增長。此外，據董事所知，天津市僅有7名承包商主要從事製造門窗且已取得「門窗工程專業承包一級資質」，而萊恩天津已取得「門窗工程專業承包一級資質」及「幕牆三級資質」的資質，並已獲得多個獎項。因此，董事認為萊恩天津可能相較其競爭對手具備競爭優勢。

另一方面，鑒於(i)開世工程與大連旅順口地方政府之成功往績；(ii)開世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等多項資質；及(iii)中國政府有關縣鎮城鎮化及升級的政策均需要實行多項基建項目，董事有意在日後參與更多政府競標，以加強餘下集團的財務狀況及盈利能力。

董事會函件

另外，誠如聯合公告所披露，Longevity擬在魏先生及其所控制公司（尤其是隆基泰和）的財務及技術支持下繼續經營餘下業務。借助魏先生及隆基泰和（其擁有地產發展等三個核心業務）的背景、經驗、資源及網絡，Longevity有信心餘下集團將可識別更多業務機會以進一步發展其業務及擴展其收入基礎。隆基泰和由魏先生於二零零二年創立，並獲頒發「二零一三年中國500強企業」（排名第216）、「二零一四年中國100強房地產企業」（排名第48）、「二零一三年中國房地產銷售額百億企業榜」（排名第43，二零一三年銷售額達人民幣17,000,000,000元）及中國商業地產優秀企業。隆基泰和擁有國家一級房地產發展資質。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。時至今日，隆基泰和已開發超過70個項目，總發展面積超過15,000,000平方米。

此外，隨著京津冀環首都經濟圈地區的戰略性發展，預期中國政府將實行多項政策以促進首都經濟圈地區的相關基建及交通系統整合，而此舉預期將會為餘下集團帶來業務機會。再者，鑒於魏先生及隆基泰和的項目主要位於京津冀環首都經濟圈地區多處，亦預期餘下集團將可利用魏先生及隆基泰和於首都經濟圈地區的背景、經驗、資源及網絡識別更多業務機會。

閣下亦請垂注本通函附錄一所載「Longevity有關餘下集團的意向」一段。

LONGEVITY有關餘下集團的意向

售股完成後，Longevity擬在魏先生及其所控制公司（尤其是隆基泰和）的財務及技術支持下繼續經營餘下業務。借助魏先生及隆基泰和（如上述之地產發展等三個核心業務）的背景、經驗、資源及網絡，Longevity有信心餘下集團將可識別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。於最後實際可行日期，Longevity未有計劃且未曾就向餘下集團注入任何資產或業務展開任何討論或協商，而其將對餘下集團的營運進行詳細審閱，以就提升其業務及資產基礎的增長及擴大其收入來源制定合適的業務策略。

股東特別大會

本公司將於二零一五年一月十六日(星期五)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈10樓E室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示將其填妥，並盡快交回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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

股東特別大會乃為供獨立股東於股東特別大會上考慮並以投票方式酌情批准有關實物分派及其項下擬進行之交易的決議案。賣方、Longevity、彼等各自之聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，(i)賣方、彼等各自之聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士(包括開先生之配偶及兒子)持有450,900,000股股份，佔現有已發行股份約74.90%；及(ii)Longevity、其聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士並無擁有任何股份。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就實物分派及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。

華富嘉洛企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就實物分派及其項下擬進行之相關交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

董事會相信實物分派的條款屬公平合理，且實物分派符合本公司及股東的整體利益，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以供批准實物分派之決議案。

董事會函件

另外，閣下務請垂注載於本通函第50頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就實物分派向獨立股東提供之推薦建議，而有關建議乃基於載於本通函第51頁至第73頁之華富嘉洛企業融資有限公司意見函件得出，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議以及主要的考慮因素及理由。

額外資料

閣下亦請垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
開世中國控股有限公司
主席
開成連
謹啟

二零一四年十二月二十四日



KAI SHI CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

開世中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1281)

敬啟者：

**開世控股有限公司
股份之實物分派**

吾等提述日期為二零一四年十二月二十四日之通函(「通函」)內第10頁至第49頁所載之董事會函件，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以考慮實物分派的條款對本公司及股東而言是否屬公平合理並就此向獨立股東提供意見，並就獨立股東應否批准實物分派作出推薦建議。

吾等務請閣下垂注通函第51頁至第73頁所載的華富嘉洛企業融資有限公司(即獲委任就實物分派的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問)的意見函件，以及通函第10頁至第49頁所載的董事會函件。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問意見函件所載其所考慮之因素和理由及其意見後，吾等認為實物分派的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以供批准實物分派之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

**獨立董事委員會
獨立非執行董事**

楊靜女士

李福榮先生

孫惠君女士

謹啟

二零一四年十二月二十四日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問華富嘉洛企業融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，當中載列其就實物分派及其項下分別擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，乃編製以供載入通函。



華富嘉洛
企業融資

華富嘉洛企業融資有限公司

華富集團成員公司

敬啟者：

資產重組 及 開世控股有限公司股份 之實物分派

緒言

吾等就實物分派及其項下分別擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問，有關詳情載於日期為二零一四年十二月二十四日的通函（「通函」，本函件為其中一部分）所載的董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已告組成，當中包括全體獨立非執行董事（即楊靜女士、李福榮先生及孫惠君女士），以就實物分派及其項下分別擬進行之交易向獨立股東提供意見，尤其是有關實物分派及其項下分別擬進行之交易是否屬公平合理以及是否接納實物分派及其項下分別擬進行之交易。作為獨立財務顧問，吾等的角色為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。獨立董事委員會已批准吾等之委任。

獨立財務顧問函件

華富嘉洛企業融資與 貴公司、賣方或Longevity、任何彼等各自之主要股東、董事或主要行政人員、任何彼等各自之聯繫人或與彼等任何一方一致行動或被假定為一致行動之任何人士並無聯繫或關連，故吾等被視為符合資格就實物分派及其項下分別擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就是項委任應付予吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將自 貴公司、賣方或Longevity、任何彼等各自之主要股東、董事或主要行政人員、任何彼等各自之聯繫人或與彼等任何一方一致行動或被假定為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

吾等意見之基礎

於達致吾等之推薦建議時，吾等依賴(i)通函所載或所述之資料及事實；(ii) 貴公司及其顧問所提供之資料及事實；(iii)董事及 貴集團管理層發表之意見及作出之聲明；及(iv)吾等對有關公開資料之審閱。吾等假設向吾等提供的一切資料或通函所載或所述之聲明及所表達之意見，於其作出時及於最後實際可行日期在各方面均為真實、準確及完整，並可予加以依賴。吾等亦已向董事尋求並獲確認，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴公司、董事及 貴集團管理層、賣方及Longevity向吾等提供有關 貴集團、賣方及Longevity之所有資料或陳述於作出時及於最後實際可行日期在各方面均為真實、準確及完整，且並無誤導成份。吾等假設有關資料及陳述以及向吾等作出的任何聲明於本函件日期在所有重大方面均為真實、準確及完整，而股東將盡快獲告知任何重大變動。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之相關資料，以達致知情觀點，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等並無獨立核實任何資料，亦無對 貴公司、賣方及Longevity或任何彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

吾等並無考慮對獨立股東構成之稅務影響，此乃由於該等因素取決於彼等之個別情況而定。尤其是，居於海外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東必須考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

主要考慮因素及理由

於制定吾等就實物分派向獨立董事委員會及獨立股東作出之推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 資產重組、實物分派、上市公司收購建議、購股權收購建議及開世控股收購建議的主要條款

下文載列有關資產重組、實物分派、上市公司收購建議、購股權收購建議及開世控股收購建議的主要條款乃摘錄自通函。資產重組、實物分派、上市公司收購建議、購股權收購建議及開世控股收購建議的條款的進一步詳情(包括其先決條件)載於本通函附錄一。

(a) 資產重組

根據資產重組：

- (i) 完成一系列收購後，開世控股將直接或間接持有開世控股集團各成員公司(開世控股自身除外)的股本權益，而開世控股集團將進行分派業務；
- (ii) 完成一系列收購後，餘下控股公司將直接或間接持有餘下集團各成員公司(貴公司及餘下控股公司自身除外)的全部股本權益，而餘下集團將進行餘下業務；
- (iii) 餘下集團及開世控股集團的營運將透過(其中包括)由開世控股集團與將從餘下集團調至開世控股集團的僱員訂立僱傭合同(反之亦然)劃分；
- (iv) 待售股完成後，解除開世控股集團向餘下集團作出的一切擔保及抵押，反之亦然；及
- (v) 餘下集團與開世控股集團之間的未結清集團內部結餘將於售股完成之時或之前結清。

完成資產重組概無任何先決條件。

(b) 實物分派

緊隨售股完成之時或之後，貴公司將以實物形式按下列基準向股東（為免生疑問，包括易明佳林及其他於記錄日期（預期為股東特別大會日期後的第三個營業日）名列於貴公司股東名冊的股東）分派其全部開世控股股份：

所持有的每股股份 一股開世控股股份

貴公司將於適當時候根據上市規則第13.66條宣佈記錄日期。

實物分派將使用貴公司之可分派儲備進行分派，而將予分派之金額將相等於將於緊接售股完成前所確定的貴公司於開世控股的長期投資之賬面值（假設上文「資產重組」一節所載之所有步驟已完成）。

開世控股股份於發行時在相互之間將於所有方面擁有同等地位。概不會申請批准開世控股股份於聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣。

由於實物分派，開世控股集團將不再為貴公司之附屬公司，而餘下集團將繼續進行餘下業務，即提供建築及工程服務，以及製造、加工及銷售門窗。

實物分派須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 完成資產重組；
- (ii) 於股東特別大會上通過批准實物分派之普通決議案；
- (iii) 取得相關監管機關的批准，包括但不限於聯交所及證監會；及
- (iv) 達成或豁免（倘適用）售股協議的所有先決條件。

上述條件均屬不可豁免。除非實物分派之所有上述先決條件均獲達成，否則實物分派之完成將不會作實。

(c) 上市公司收購建議及購股權收購建議

於售股完成後，Longevity將持有450,900,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本約74.90%。待售股完成後，中金香港證券將代表Longevity及根據收購守則規則26.1提出上市公司收購建議，將以無條件強制性現金收購建議的方式收購所有已發行股份（Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外），並註銷所有尚未行使購股權，基準如下：

所持有的每股收購股份 現金**0.8568**港元

註銷所持有的每份購股權 現金**0.1368**港元

上市公司收購建議須待售股完成後方會作出，而售股完成則須待本通函附錄一「售股協議」一節「先決條件」一段所述的多項先決條件獲達成後方可作實，因此上市公司收購建議僅屬潛在事項且可能會亦可能不會進行。投資者及股東於買賣股份時務請謹慎行事。

於最後實際可行日期，有602,000,000股已發行股份，而除11,140,000份賦予購股權持有人權利按每股股份0.72港元認購合共11,140,000股新股份之尚未行使購股權外，於最後實際可行日期， 貴公司概無任何可兌換或賦予權利要求發行股份之尚未行使證券、購股權、認股權證或衍生工具，且 貴公司概無其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

於該11,140,000份尚未行使購股權中，3,280,000份購股權目前可予行使。假設11,140,000份尚未行使購股權全部獲悉數行使， 貴公司將須發行11,140,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期的現時已發行股本約1.85%。註銷每份購股權的購股權收購建議將根據收購守則規則13.5及應用指引註釋6按透視基準計算，致使每名購股權持有人將有權就其購股權收取股份收購建議代價超出其購股權行使價金額之價格。就該11,140,000份可按行使價0.72港元兌換的購股權而言，註銷代價將為每份購股權0.1368港元。根據首次公開發售前購股權計劃，全部11,140,000份尚未行使購股權於股份收購建議成為或宣佈為無條件時即時可予行使。

於最後實際可行日期，開先生及胡士翠女士合共持有5,700,000份購股權，賦予權利供認購5,700,000股股份，而開先生已根據售股協議不可撤回及無條件向Longevity承諾，開先生將且彼須促使胡士翠女士(i)於上市公司收購建議完成前不會行使其持有之購股權所附之任何認購權；及(ii)不會接納購股權收購建

議。除上述者外，於最後實際可行日期，Longevity及其一致行動人士概無收到任何股東之任何指示或不可撤回承諾，表示其將接納或拒絕上市公司收購建議。

(d) 開世控股收購建議

於最後實際可行日期，開世控股有602,000,000股已發行股份。假設貴公司的已發行股本於最後實際可行日期後概無變動且按所持有的每一股股份收取一股開世控股股份的基準計算，開世控股將於實物分派完成時仍擁有602,000,000股已發行開世控股股份，而有關股份將分派予於記錄日期名列於開世控股股東名冊的開世控股股東。假設由易明佳林及其一致行動人士(包括開先生、開先生的配偶胡士翠女士及開先生的兒子兼董事開曉江先生)所持有的股份數目概無變動，彼等將於合共450,900,000股開世控股股份中擁有直接權益，佔當時開世控股已發行股本總數約74.90%。

姜淑霞女士及韓麗萍女士(身為董事)於最後實際可行日期各自擁有300,000股股份。因此，彼等各自將於完成實物分派後擁有300,000股開世控股股份。

鑒於開世控股股份將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，開世控股股份的持有人將難以(倘非不可能)將彼等於開世控股股份的持股平倉。易明佳林擬提出開世控股收購建議，為獨立開世控股股東提供機會變現彼等所持有的開世控股股份。

開世控股收購建議之條款

待實物分派完成後，金利豐證券將代表易明佳林(由開先生全資擁有的公司)根據收購守則的規定向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議，基準如下：

所持有的每股開世控股股份 現金**0.6800**港元

將予發行的開世控股股份數目將相等於記錄日期的已發行股份總數。根據首次公開發售前購股權計劃，11,140,000份尚未行使購股權於股份收購建議成為或宣佈為無條件時即時可予行使。然而，於最後實際可行日期，開先生及胡士翠女士合共持有5,700,000份購股權，其賦予權利供認購5,700,000股股份，而開先生已根據售股協議不可撤回及無條件向Longevity承諾，開先生將且彼須促使胡士翠女士(i)於上市公司收購建議完成前不會行使其持有之購股權所附之任何認購權；及(ii)不會接納購股權收購建議。貴公司將於適當時候根據上市規則第13.66條宣佈記錄日期。

由於開世控股收購建議將僅於完成實物分派後提出，而完成實物分派則須於多項先決條件獲達成後方可作實，提出開世控股收購建議可能會亦可能不會進行，故僅屬潛在事項。倘提出開世控股收購建議，其將屬無條件自願性現金收購建議。

開世控股收購建議所涉及的開世控股股份將由易明佳林收購，而該等股份為全數繳足且不附帶一切留置權、衡平權、押記及產權負擔，並連同目前及之後所附之一切權利，包括收取及保留之後所宣派、作出或派付的一切股息及其他分派的權利。

2. 進行資產重組及實物分派之理由

在售股協議的訂約方進行協商的過程中，Longevity表示其無意經營位於遼寧省大連市的物業開發項目。與直接向控股股東出售分派業務相比，實物分派及開世控股收購建議共同使獨立開世控股股東可以選擇保留彼等於分派業務之投資或透過開世控股收購建議出售該等投資。開世控股收購建議為獨立開世控股股東提供了變現彼等於開世控股之全部或部分股權的現金退出選擇（按每股開世控股股份0.6800港元），而在完成實物分派後，該等股份為非上市股份且或會缺乏流通性。

此外，於售股完成後，Longevity將成為控股股東，並須提出股份收購建議，其將以無條件強制性現金收購建議的方式收購所有已發行股份（Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外）及以購股權收購建議的方式註銷所有尚未行使購股權。

將開世控股集團旗下之分派業務重組之資產重組乃實現實物分派之重要步驟，而實物分派將繼而引致開世控股收購建議。資產重組亦是售股完成的先決條件之一，而售股完成將繼而最終引致上市公司收購建議。因此，董事會認為資產重組符合股東之整體利益。

上市公司收購建議及開世控股收購建議將為在售股完成及實物分派後希望分別變現彼等於 貴公司及開世控股之所有或部分權益的獨立股東及獨立開世控股股東提供現金退出選擇，相關價格較最後交易日每股股份於聯交所所報之收市價1.460港元溢價約5.26%。因此，董事會認為，向獨立股東提供機會以於股東特別大會上考慮及酌情批准有關實物分派之決議案乃符合獨立股東之利益。

有意於完成實物分派後保留其於分派業務之投資之股東可選擇不接納開世控股收購建議，並繼續持有開世控股股份。然而，該等股東務請注意，由於無意將開世控股股份於任何證券交易所上市，故開世控股股份將不會具有任何流通市場。

獨立財務顧問函件

鑒於上文所述者，以及經考慮售股完成、完成資產重組及實物分派可為股東提供現金退出以按合併收購建議價(定義見下文)變現彼等於 貴公司及開世控股之所有或部分權益，而合併收購建議價較於二零一四年六月三十日的 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股0.622港元(基於 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告得出)溢價約147.07%，而股份收市價自二零一四年三月二十七日起從未高於合併收購建議價，吾等認為實物分派屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 有關餘下集團及開世控股集團之資料

貴集團主要從事物業開發、門窗銷售以及土石方工程業務。

於完成資產重組及實物分派後，分派業務將分派予開世控股集團，當中包括開世控股及其附屬公司，而餘下集團將繼續經營餘下業務，而餘下集團包括 貴公司、餘下控股公司及其附屬公司。開世控股集團將予經營的分派業務將主要包括物業發展，而餘下集團將予經營的餘下業務將包括於中國提供建築及工程服務，以及製造、加工及銷售門窗。

(a) 貴集團之財務表現

下表載列摘錄自 貴公司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年報及 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告的 貴集團財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (經審核)	二零一二年 人民幣千元 (經審核)	二零一三年 人民幣千元 (經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	505,310	105,703	100,908	47,528	47,067
貴公司權益股東 應佔溢利／ (虧損)	150,426	31,041	6,290	2,103	(33,908)

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	168,732	220,294	251,666	205,909
流動資產	569,093	648,135	660,218	677,249
流動負債	321,113	504,671	531,381	560,062
流動資產淨額	247,980	143,464	128,837	117,187
資產淨額	190,058	320,787	330,137	297,279

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團的營業額由去年約人民幣505,300,000元下跌至約人民幣105,700,000元，即下跌約79.08%，主要由於(i) 貴公司部分建築項目延遲；(ii) 可供銷售物業較去年有所減少；及(iii) 貴集團物業所在區域的購買意欲所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團的營業額由去年約人民幣105,700,000元下跌至約人民幣100,900,000元，即下跌約4.54%，主要由於(i) 中國政府就物業市場實施的調控政策；及(ii) 貴集團調整銷售策略以調整於二零一三年的促銷步伐所致。截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團的營業額較截至二零一三年六月三十日止六個月維持相對穩定。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，貴公司權益股東應佔溢利正呈現下跌趨勢，與營業額下跌大致相符。截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團錄得貴公司權益股東應佔虧損約人民幣33,900,000元，主要由於撇銷持作出售已竣工物業達人民幣18,500,000元，以及中國大連市旅順口的房地產市場低迷，導致投資物業之公平值有所下跌所致。

貴集團於二零一四年六月三十日的資產淨額約為人民幣297,300,000元，較二零一三年十二月三十一日下跌約9.95%。

吾等注意到，獨立物業估值師中證評估有限公司(「中證評估」)已於二零一四年十月三十一日就貴集團於中國持有的物業權益進行估值，而相關物業估值報告(「估值報告」)乃載於本通函附錄六內。吾等已審閱中證評估之委聘條款(包括工作範疇)，並曾就編製估值報告之基準及假設以及方法與中證評估進行討論。根據吾等與中證評估之討論，吾等獲告知，(i) 於對該等物業權益進行估值時，彼等已完全遵守由香港測量師學會(香港測量師學會)發佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)及聯交所頒佈的上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定；(ii) 中證評估具備豐富物業估值經驗；及(iii) 中證評估乃獨立

於 貴公司、賣方或Longevity或任何彼等各自之主要股東、董事或主要行政人員、任何彼等各自之聯繫人或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之任何人士。

(b) 餘下集團之前景

誠如本通函附錄一載列的「有關Longevity的資料」及「Longevity有關餘下集團的意向」各段所載，Longevity擬繼續經營餘下業務。除餘下業務外，Longevity將於售股完成後對餘下集團的營運進行詳細審閱，以就提升其業務及資產基礎的增長及擴大其收入來源制定合適的業務策略。

Longevity擬於上市公司收購建議完成後維持組成餘下集團的 貴公司之上市地位。

截至最後實際可行日期，Longevity未有計劃且未曾就向餘下集團注入任何資產或業務展開任何討論或協商，並無意對餘下集團的業務作出任何重大變動，包括任何收購、出售及／或調配餘下集團的資產及業務，惟其於日常業務過程中所進行者則除外。

(c) 開世控股集團之前景

誠如本通函附錄一載列的「有關易明佳林之背景資料及其對開世控股之意向」一段所載，按照易明佳林之意向，開世控股集團將不會改變其主要業務，亦不會進行分派業務以外之任何業務。另外，按照易明佳林之意向，除非取得開世控股股東的事先批准，否則開世控股集團於開世控股收購建議完成後將不會持有與分派業務相關者以外之任何其他重大資產，不會被注入任何重大資產，亦不會出售任何重大資產。

根據本通函附錄三載列的開世控股集團會計師報告，截至二零一四年六月三十日止六個月，開世控股集團出現虧損。截至二零一四年六月三十日止六個月，開世控股集團錄得開世控股權益股東應佔虧損約人民幣37,900,000元，主要由於撇減持作出售已竣工物業達人民幣18,500,000元令銷售成本上升，以及中國大連市旅順口的房地產市場低迷導致投資物業之公平值有所下跌所致。鑒於中國更廣闊的經濟及監管環境的狀況瞬息萬變，加上近期中國大連市旅順口的房地產市場低迷，開世控股集團之前景實屬未知之數。

4. 上市公司收購建議、購股權收購建議、開世控股收購建議及合併收購建議

鑒於售股完成為進行實物分派的條件，上市公司收購建議及開世控股收購建議將僅於售股完成及進行實物分派後提出。經考慮(i)開世控股股份將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，而獨立開世控股股東將有機會根據開世控股收購建議變現彼等所持有的開世控股股份；(ii)股份的現行市價反映投資者對餘下集團及開世控股集團認定的總價值；及(iii)獨立股東將於實物分派完成後成為開世控股股份的持有人，吾等認為，就評估獨立股東於售股完成、資產重組及實物分派後將可收取的潛在回報而言，按合併基準評估上市公司收購建議及開世控股收購建議(「**合併收購建議**」)的條款乃屬公平合理。有關上市公司收購建議及開世控股收購建議的詳細分析將載列於分別有關上市公司收購建議及開世控股收購建議的收購建議文件內，而該等文件將於售股完成及實物分派完成後分別寄發予股東及開世控股股份的持有人。

(a) 上市公司收購建議

Longevity於售股完成後將持有450,900,000股股份，佔 貴公司已發行股本約74.90%。待售股完成後，中金證券香港將代表Longevity及根據收購守則規則26.1提出上市公司收購建議，將以無條件強制性現金收購建議的方式以每股股份0.8568港元現金收購所有已發行股份(Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外)。

按股份收購價為每股收購股份0.8568港元及於聯合公告日期已發行602,000,000股股份計算， 貴公司全部已發行股本的價值約為515,793,600港元。倘所有尚未行使購股權(不包括除外購股權)於上市公司收購建議完成前獲悉數行使，將會發行5,440,000股股份。Longevity根據購股權收購建議就該5,440,000股股份所進行的股份收購建議應付的最高金額將約為4,660,992港元。

倘購股權持有人於上市公司收購建議完成前概無行使任何購股權而購股權收購建議獲全面接納(不包括除外購股權)，進行股份收購建議及購股權收購建議所需的現金總額將分別為129,462,480港元及744,192港元。

(b) 購股權收購建議

於最後實際可行日期，有11,140,000份賦予購股權持有人權利按每股股份0.72港元認購合共11,140,000股新股份的尚未行使購股權。根據首次公開發售前購股權計劃，全部11,140,000份尚未行使購股權於股份收購建議成為或宣佈為無條件時即時可予行使。

吾等已採納「透視」價格方法評估購股權收購建議的條款。「透視」價格指一般收購建議所涉及的每股股份收購建議價減購股權的任何特定行使價的差額，並將為任何購股權在一般收購建議項下的最低合理收購建議價。根據購股權收購建議，Longevity正向購股權持有人作出收購建議，以現金換取註銷每份現有購股權，金額相等於每份購股權0.1368港元，即上市公司收購建議的每股股份價格0.8568港元與購股權行使價0.72港元之間的差額。

按此基準，吾等認為，購股權收購建議的條款就購股權持有人而言屬公平合理。

(c) 開世控股收購建議

於最後實際可行日期，開世控股有602,000,000股已發行股份。假設貴公司的已發行股本於最後實際可行日期後概無變動且按所持有的每一股股份收取一股開世控股股份的基準計算，開世控股將於實物分派完成時仍擁有602,000,000股已發行開世控股股份，而有關股份將分派予於記錄日期名列於開世控股股東名冊的開世控股股東。假設由易明佳林及其一致行動人士（包括開先生、開先生的配偶胡士翠女士及開先生的兒子兼董事開曉江先生）所持有的股份數目概無變動，彼等將於合共450,900,000股開世控股股份中擁有直接權益，佔當時開世控股已發行股本總數約74.90%。

姜淑霞女士及韓麗萍女士（身為董事）於聯合公告日期各自擁有300,000股股份。因此，彼等各自將於完成實物分派後擁有300,000股開世控股股份。

鑒於開世控股股份將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，開世控股股份的持有人將難以（倘非不可能）將彼等於開世控股股份的持股平倉。易明佳林擬提出開世控股收購建議，為獨立開世控股股東提供機會變現彼等所持有的開世控股股份。

待實物分派完成後，金利豐證券將代表易明佳林（由開先生全資擁有的公司）根據收購守則的規定以每股開世控股股份0.6800港元現金向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議。

開世控股收購建議價應為每股開世控股股份0.6800港元（預期接近或略高於開世控股集團於二零一四年六月三十日的未經審核經調整每股開世控股股份資產淨值），乃主要參照開世控股集團於二零一四年六月三十日的未經審核經調整資產淨值及經考慮以下因素所產生的影響後釐定：(i) 資產重組，包括擬定結清或轉讓（其中包括）餘下集團與開世控股集團之間的若干集團內部結餘；(ii) 售股

完成；(iii)實物分派；(iv)物業增值(相等於物業於二零一四年六月三十日之賬面值與獨立物業估值師所估物業於二零一四年十月三十一日的初步評值之間的差額)。

於最後實際可行日期，開世控股有602,000,000股已發行股份。緊隨實物分派完成後且假設概無購股權於記錄日期前獲悉數行使，預期新已發行開世控股股份數目仍將為602,000,000股。假設11,140,000份購股權(除外購股權除外)於記錄日期前全部獲悉數行使，開世控股收購建議將涉及的新已發行開世控股股份總數將增加至607,440,000股開世控股股份。

撤除將分派予易明佳林、開先生以及開先生之配偶及兒子的450,900,000股開世控股股份，且假設概無購股權於記錄日期前獲悉數行使，開世控股收購建議將涉及151,100,000股開世控股股份。按每股開世控股股份之收購建議價0.6800港元計算，開世控股收購建議的價值約為102,748,000港元。

撤除將分派予易明佳林、開先生以及開先生之配偶及兒子的450,900,000股開世控股股份，且假設5,440,000份購股權(不包括除外購股權)於記錄日期前獲悉數行使，開世控股收購建議將涉及156,540,000股開世控股股份。按每股開世控股股份之收購建議價0.6800港元計算，開世控股收購建議的價值約為106,447,200港元。

(d) 合併收購建議

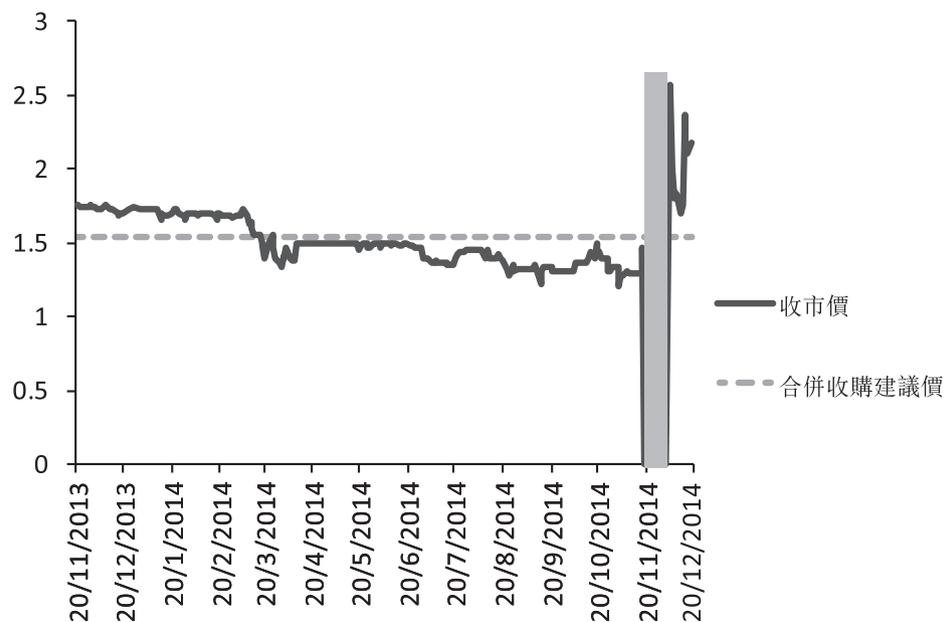
以下有關合併收購建議之分析乃假設獨立股東於資產重組及實物分派完成後將可根據合併收購建議就彼等持有之每股上市公司股份及開世控股股份收取潛在總現金代價1.5368港元(「合併收購建議價」，即上市公司收購建議的現金代價0.8568港元及開世控股收購建議的現金代價0.6800港元之總和)進行。

(i) 股價表現

股份收購建議及開世控股收購建議項下之合併代價相等於每股股份1.5368港元，其較：

- 每股股份於最後交易日於聯交所所報之收市價1.460港元溢價約5.26%；
- 每股股份於截至最後交易日(包括該日)止連續5個及30個交易日於聯交所所報之平均收市價約1.324港元及1.348港元分別溢價約16.07%及溢價約14.03%；
- 每股股份於截至最後交易日(包括該日)止連續90個交易日於聯交所所報之平均收市價約1.358港元溢價約13.18%；及
- 於二零一四年六月三十日的 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股0.622港元(基於 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告得出)溢價約147.07%。

下圖載列股份自二零一三年十一月二十日(即截至最後交易日止12個月期間之首個交易日)直至最後實際可行日期(包括當日)止期間(「回顧期間」)在聯交所之每日收市價。



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

誠如上圖所示，於回顧期間內，股份之最高收市價及最低收市價分別為二零一四年十二月八日之2.57港元及二零一四年十一月五日之1.21港元。回顧期間內之平均收市價約為1.52港元。於回顧期間內大部分時間，股份買賣價格均低於合併收購建議價，而自二零一四年三月二十七日起至最後交易日，股份收市價從未超過合併收購建議價。合併收購建議價亦較回顧期間內之平均收市價溢價約1.1%。

於二零一三年十一月二十日至二零一四年十一月二十日(即最後交易日)期間內，股價在介乎1.21港元至1.75港元之間波動。應 貴公司要求，股份於二零一四年十一月二十日至二零一四年十二月五日暫停買賣，以待刊發聯合公告。於二零一四年十二月八日(即刊發聯合公告後的首個交易日)至最後實際可行日期期間內，股份收市價介乎1.70港元至2.57港元之間。除聯合公告外，董事確認彼等並不知悉股份價格及成交量上升之原因。

除聯合公告外， 貴公司於最後交易日後直至最後實際可行日期並無刊發任何其他屬股價敏感性質的公告，而吾等認為股價於刊發聯合公告後飆升大有可能是受有關 貴公司的可能股份買賣之市場揣測所推動。由於股價最近於刊發聯合公告後飆升大有可能是受市場揣測所推動而非受 貴公司的基本因素影響，且股份成交量一直極低(如下文「5.流通性」一節中各段所述)，故股份市價(尤其是透過於公開市場出售股份而可能獲得之可變現價值)未必屬股份估值之合適指標。在股份並無具合理深度的有意義市場之情況下，吾等認為，在並無計及合併收購建議價可能計入之任何控制溢價下，經公平磋商後協定之合併收購建議價(為一定數量股份之實際成交價)應為更合適的指標，可反映自願買家(如有)預備於公開市場就股份支付之相關價值。

鑒於以上所述，尤其是股份於回顧期間內大部分時間均按低於合併收購建議價的價格買賣、股份收市價自二零一四年三月二十七日起至最後交易日從未超過合併收購建議價及合併收購建議價亦較回顧期間內之平均收市價溢價約1.1%以及如下文「5.流通性」一段所論述流通性相對偏低的情

獨立財務顧問函件

況，吾等認為合併收購建議價應對有意透過上市公司收購建議及開世控股收購建議變現彼等於 貴公司之全部或部份投資之獨立股東具有吸引力。

(ii) 合併收購建議價與市場可資比較公司之比較

為評估合併收購建議價之公平性及合理性，吾等已研究公開資料並已識別十六家公司（屬完整清單），該等公司均：(i)在聯交所主板上市；(ii)主要從事物業發展相關業務（佔彼等於各自最近財政年度之營業額逾50%）；及(iii)於最後實際可行日期之市值少於1,000,000,000港元，並已比較該等公司與 貴公司（根據合併收購建議價所引伸）之市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）。根據上述甄選標準，吾等認為，經考慮到經甄選公司所從事之主要業務與 貴公司相若，經甄選公司乃公平及具代表性之樣本，其市盈率及市賬率可反映從事該行業之公司之市值，並可於評估合併收購建議價之公平性時能提供一般參考資料。下文載列經甄選公司及彼等各自之市盈率及市賬率之完整清單：

公司名稱	股份代號	主要業務	市賬率		市盈率		
			(4)=(1)/(2)	(5)=(1)/(3)			
			市值(1) (百萬港元)	資產淨值(2) (百萬港元)	溢利淨額(3) (百萬港元)	(倍)	(倍)
大中華地產控股有限公司	21	物業發展及投資、投資控股及證券投資。	911.0	1,159.9	不適用	0.8	不適用
鈞濠集團有限公司	115	投資控股、物業發展及物業投資。	241.3	198.9	不適用	1.2	不適用
建業實業有限公司	216	物業發展及投資、製造及買賣成衣。	678.2	3,680.8	256.5	0.2	2.6
PNG資源控股有限公司	221	物業發展、零售新鮮豬肉及相關產品以及林業及木材採伐項目。	232.5	897.6	77.0	0.3	3.0

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務	市值(1)	資產淨值(2)	溢利淨額(3)	市賬率	市盈率
			(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(4)=(1)/(2) (倍)	(5)=(1)/(3) (倍)
莊士中國投資有限公司	298	物業投資及發展、酒店營運、製造及銷售腕錶零件及商品，以及證券投資及買賣。	836.0	2,558.1	110.3	0.3	7.6
保華集團有限公司	498	發展港口設施備及港口相關物業、營運港口、液化石油氣及物流業務、開發、銷售及租賃房地產物業及已開發土地、提供信用服務及證券買賣。	764.4	4,922.7	85.6	0.2	8.9
新嶺域(集團)有限公司	542	物業發展。	318.7	543.2	不適用	0.6	不適用
東南國際集團有限公司	726	物業發展及投資。	927.4	0.2	不適用	4,637.0	不適用
新天地產集團有限公司	760	房地產發展、物業投資及物業管理。	322.9	285.1	不適用	1.1	不適用
永義國際集團有限公司	1218	物業投資、物業發展、證券投資、貸款融資以及成衣採購及出口。	343.1	2,728.5	13.0	0.1	26.4
太陽世紀集團有限公司	1383	發展及租賃物業。	616.7	581.8	不適用	1.1	不適用
漢港房地產集團有限公司	1663	專注於中國江西省住宅物業的物業發展。	924.0	1,391.8	182.6	0.7	5.1
西南環保發展有限公司	1908	物業發展、物業租賃、樓宇管理服務及提供顧問及諮詢服務。	942.0	682.3	63.5	1.4	14.8
西王置業控股有限公司	2088	物業發展。	469.6	871.5	不適用	0.5	不適用

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務	市值(1) (百萬港元)	資產淨值(2) (百萬港元)	溢利淨額(3) (百萬港元)	市賬率	市盈率
						(4)=(1)/(2) (倍)	(5)=(1)/(3) (倍)
宏基資本有限公司	2288	製造室內裝飾材料及物業發展。	601.6	1,237.9	421.9	0.5	1.4
中國上城集團有限公司	2330	物業發展；物業投資；買賣電子相關元件、手機組件及自動化產品。	367.2	636.4	199.9	0.6	1.8
					中間值	0.6	8.0
					最高值	1.4	26.4
					最低值	0.2	1.4
合併收購建議價所代表之比率			925.2	419.2	8.0	2.2	115.6

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註： 東南國際集團有限公司的市賬率被視作特例，且並無於分析中使用。

誠如上表所示，經甄選公司之市賬率介乎約0.2倍至1.4倍之間，其中間值約為0.6倍，而經甄選公司之市盈率則介乎約1.4倍至26.4倍之間，其中間值約為8.0倍。合併收購建議價所引伸之市賬率及市盈率分別約2.2倍及115.6倍均高於經甄選公司之市賬率及市盈率範圍。

根據上述合併收購建議價與過往股價表現之比較及市場可資比較公司之分析，吾等認為，合併收購建議價較股份之資產淨值、股份於回顧期間內之平均收市價及經甄選公司之市賬率及市盈率範圍均有合理溢價，並認為合併收購建議價就獨立股東而言有利。

獨立財務顧問函件

5. 流通性

下表載列股份於回顧期間內之成交量：

月份	總成交量 (股份數目)	交易天數	平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量佔 發行在外 股份數目之 百分比 (概約%) (附註1)	平均每日 成交量佔 公眾人士所 持股份數目 之百分比 (概約%) (附註2)
二零一三年十一月 (由二零一三年十一月二十日起)	32,000	8	4000	微不足道	微不足道
二零一三年十二月	296,000	20	14,800	微不足道	0.01%
二零一四年一月	320,000	21	15,238	微不足道	0.01%
二零一四年二月	220,000	19	11,579	微不足道	0.01%
二零一四年三月	760,000	21	36,190	0.01%	0.02%
二零一四年四月	460,000	20	23,000	微不足道	0.02%
二零一四年五月	228,000	20	11,400	微不足道	0.01%
二零一四年六月	124,000	20	6,200	微不足道	微不足道
二零一四年七月	3,108,000	22	141,273	0.02%	0.09%
二零一四年八月	152,000	21	7,238	微不足道	微不足道
二零一四年九月	216,000	21	10,286	微不足道	0.01%
二零一四年十月	704,000	21	33,524	0.01%	0.02%
二零一四年十一月	220,000	14	15,714	微不足道	0.01%
二零一四年十二月 (截至最後實際可行日期)	4,524,000	11	411,273	0.07%	0.27%

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 按於最後實際可行日期已發行602,000,000股股份得出。
- (2) 按於最後實際可行日期公眾人士持有150,500,000股股份得出。

誠如上表所示，吾等注意到，於回顧期間內(最後交易日之後的期間除外)，股份之平均每日成交量佔已發行股份平均總數之百分比介乎微不足道至約0.02%之間，而股份之平均每日成交量佔公眾人士所持股份平均總數之百分比則介乎微不足道至約0.09%之間。根據上文所述，成交量佔回顧期間內所有月份之已發行股份總數不足0.02%，並佔公眾人士所持股份不足0.09%，惟每日成交量最近於刊發聯合公告後之日子有所增加除外。

6. 集團重組及實物分派之可能財務影響

(a) 盈利

於資產重組及實物分派完成後，貴集團從事分派業務之現有附屬公司將不再為貴集團之成員公司，而該等公司將成為開世控股之附屬公司。因此，該等公司之財務業績日後將不會於貴集團內綜合入賬。根據通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表，股東應佔虧損約人民幣33,900,000元將改善至溢利約人民幣6,000,000元。貴集團業績出現有關變動乃主要由於在資產重組及實物分派完成後剔除分派業務應佔之收入及開支所致。

(b) 資產淨額

根據通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表，假設資產重組及實物分派已於二零一四年六月三十日完成，貴集團之資產淨額將由約人民幣297,300,000元減少約82.0%至約人民幣53,500,000元，乃由於自貴集團剔除分派業務應佔之資產及負債所致。

由於與分派業務相關之資產淨額於資產重組及實物分派完成後不再由貴集團持有，可合理預期資產重組及實物分派將導致餘下集團之資產淨額減少。儘管貴集團之資產淨額將因成功實行資產重組及實物分派而有所減少，但同時所有股東將根據實物分派收取開世控股股份，而該等開世控股股份之資產淨值預期不會與餘下集團資產淨值之減少存有重大差異。就此而言，吾等已審閱通函附錄五所載開世控股集團之未經審核備考綜合財務狀況表，並注意到開世控股集團於緊隨資產重組及實物分派完成後之未經審核備考資產淨值將約為人民幣243,200,000元。開世控股集團於二零一四年六月三十日之有關資產淨值大致上為上述餘下集團之未經審核備考資產淨值減少約人民幣243,800,000元。就

股東的角度而言，由於現有集團之資產淨額於資產重組及實物分派完成後將分拆為餘下集團及開世控股集團之資產淨額，且股東將同時持有股份及開世控股股份，故預期股東於現有集團淨值中之權益不會受到不利影響。因此，吾等認為，因資產重組及實物分派而導致之 貴集團資產淨值預期減少就獨立股東而言屬可予接納。

(c) 流動資金及負債比率

根據 貴集團於二零一四年六月三十日之綜合財務狀況表， 貴集團之未經審核流動資產約為人民幣677,200,000元及未經審核流動負債約為人民幣560,100,000元，流動比率約為1.2倍。於二零一四年六月三十日之負債比率(定義為債務淨額(即銀行貸款總額減現金及現金等價物)除以資本總額(即債務淨額加權益總額))約為0.2倍。根據通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務狀況表，由於開世控股集團不再於 貴集團綜合入賬，流動比率將為1.4倍，而負債比率則因餘下集團之現金淨額狀況而不適用。

誠如本通函附錄八所載，董事認為，經計及資產重組的影響、實物分派及現時可動用的內部財務資源後，在並無不可預見之情況下， 貴集團將有充裕營運資金以應付由本通函日期起計最少未來十二個月之現時需要。鑒於 貴集團之現有財務狀況，吾等認為，資產重組及實物分派將不會對餘下集團之營運資金需求產生任何即時影響。

獨立財務顧問函件

7. 售股完成對 貴公司股權結構之影響

貴公司於最後實際可行日期及緊隨售股完成後之股權結構(假設 貴公司之已發行股本及股權自最後實際可行日期起至售股完成止但於上市公司收購建議開始前並無其他變動)載列如下：

	於最後實際可行日期		緊隨售股完成後 但於上市公司收購建議 開始前	
	股份數目	概約股權%	股份數目	概約股權%
賣方及開先生之配偶及 兒子(附註1)	450,900,000	74.90	—	—
Longevity及其一致 行動人士(附註2)	—	—	450,900,000	74.90
董事(開先生及開曉江先生 除外)(附註3)	600,000	0.10	600,000	0.10
公眾股東	<u>150,500,000</u>	<u>25.00</u>	<u>150,500,000</u>	<u>25.00</u>
總計	<u>602,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>602,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 於最後實際可行日期，易明佳林、開先生、胡士翠女士(開先生之配偶)及開曉江先生(開先生之兒子，並為一名董事)分別直接持有450,000,000股股份、340,000股股份、260,000股股份及300,000股股份。
2. 於最後實際可行日期，Longevity及其一致行動人士並無擁有任何股份。
3. 於最後實際可行日期，600,000股股份直接被姜淑霞女士及韓麗萍女士每人分別擁有300,000股股份。

售股完成後但於上市公司收購建議開始前，Longevity及其一致行動人士將於合共450,900,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本總數約53.75%。誠如上表所示，於售股完成後，獨立股東之權益將維持不變。

推薦建議

根據上述實物分派及售股協議之主要因素及理由，尤其是：

- (a) 售股完成導致上市公司收購建議，其條件為(其中包括)完成資產重組及獨立股東批准實物分派；
- (b) 提出上市公司收購建議及開世控股收購建議須待售股完成及完成實物分派後方可作實，而其將為股東提供按合併收購建議價分別通過上市公司收購建議及開世控股收購建議將彼等於 貴公司及開世控股之全部或部分權益變現之現金退出選擇；
- (c) 合併收購建議價較於二零一四年十一月二十日(即最後交易日)之股份收市價以及股份自二零一四年三月二十七日起之收市價及 貴公司於二零一四年六月三十日之經審核綜合資產淨值均出現溢價；
- (d) 回顧期間內之股份流通量整體偏低，股東可能難以在不對股份價格造成下跌壓力之情況下在公開市場上出售大量股份，而合併收購建議為獨立股東提供變現彼等之股份投資之另一退出途徑；及
- (e) 購股權收購建議乃經自每股收購建議股份之股份收購價扣除於行使一份購股權時應付之每股股份行使價後計算得出。

吾等認為實物分派之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成有關實物分派之決議案。

就購股權收購建議而言，吾等注意到於行使後，購股權持有人將收取股份，而這將為彼等提供符合資格參與上市公司收購建議及開世控股收購建議的機會。為切合彼等自身之最佳利益，務請購股權持有人就考慮購股權收購建議、上市公司收購建議及開世控股收購建議自行作出判斷。

此 致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
副行政總裁
梅浩彰
謹啟

二零一四年十二月二十四日

附註： 梅浩彰先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為華富嘉洛企業融資有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於金融及投資銀行業擁有逾15年經驗。

本附錄所載資料乃轉載自聯合公告，以為獨立股東提供上市公司收購建議及開世控股收購建議之主要條款。自聯合公告轉載之資料乃反映截至聯合公告日期之狀況。除本公司的股權架構因於可能行使購股權後發行新股份而可能出現變動外，於董事作出一切合理查詢後所深知及確信，本附錄所載資料自聯合公告日期後並無重大變動。有關上市公司收購建議及開世控股收購建議之條款之詳情載於聯合公告內，並將載於上市公司收購建議文件及開世控股收購建議文件(視乎情況而定)。

聯合公告亦載有以下責任聲明：

董事願就本聯合公告所載資料(有關Longevity、賣方及彼等任何一方的一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本聯合公告所表達的意見(Longevity、賣方及彼等任何一方的一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本聯合公告並無遺漏其他事實，致使本聯合公告所載的任何陳述有所誤導。

Longevity的董事願就本聯合公告所載資料(有關開世控股、賣方、本集團及彼等任何一方的一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本聯合公告所表達的意見(開世控股、賣方、本集團及彼等任何一方的一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本聯合公告並無遺漏其他事實，致使本聯合公告所載的任何陳述有所誤導。

易明佳林的唯一董事願就本聯合公告所載資料(有關Longevity、開世控股、本集團及彼等任何一方的一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本聯合公告所表達的意見(Longevity、開世控股、本集團及彼等任何一方的一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本聯合公告並無遺漏其他事實，致使本聯合公告所載的任何陳述有所誤導。

開世控股的唯一董事願就本聯合公告所載資料(有關Longevity、賣方、本集團及彼等任何一方的一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本聯合公告所表達的意見(Longevity、賣方、本集團

及彼等任何一方的一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本聯合公告並無遺漏其他事實，致使本聯合公告所載的任何陳述有所誤導。

可能就股份提出之無條件強制性現金收購建議以及註銷購股權

於售股完成後，Longevity將持有450,900,000股股份，佔本公司全部已發行股本約74.90%。待售股完成後，中金香港證券將代表Longevity及根據收購守則規則26.1提出上市公司收購建議，將以無條件強制性現金收購建議的方式收購所有已發行股份(Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外)，並註銷所有尚未行使購股權，基準如下：

所持有的每股收購股份 現金**0.8568**港元

註銷所持有的每份購股權 現金**0.1368**港元

上市公司收購建議須待售股完成後方會作出，而售股完成則須待上文「售股協議」一節「先決條件」一段所述的多項先決條件獲達成後方可作實，因此上市公司收購建議僅屬潛在事項且可能會亦可能不會進行。投資者及股東於買賣股份時務請謹慎行事。

於本聯合公告日期，有602,000,000股已發行股份，而除11,140,000份賦予購股權持有人權利按每股股份0.72港元認購合共11,140,000股新股份之尚未行使購股權外，於本聯合公告日期，本公司概無任何可兌換或賦予權利要求發行股份之尚未行使證券、購股權、認股權證或衍生工具，且本公司概無其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於該11,140,000份尚未行使購股權中，3,280,000份購股權目前可予行使。假設11,140,000份尚未行使購股權全部獲悉數行使，本公司將須發行11,140,000股股份，佔本公司於本聯合公告日期的現時已發行股本約1.85%。註銷每份購股權的購股權收購建議將根據收購守則規則13.5及應用指引註釋6按透視基準計算，致使每名購股權持有人將有權就其購股權收取股份收購建議代價超出其購股權行使價金額之價格。就該11,140,000份可按行使價每股股份0.72港元兌換的購股權而言，註銷代價將為每份購股權0.1368港元。根據首次公開發售前購股權計劃，全部11,140,000份尚未行使購股權於股份收購建議成為或宣佈為無條件時即時可予行使。

於本聯合公告日期，開先生及胡士翠女士合共持有5,700,000份購股權，賦予權利供認購5,700,000股股份，而開先生已根據售股協議不可撤回及無條件向Longevity承諾，開先生將且彼須促使胡士翠女士(i)於上市公司收購建議完成前不會行使其持有之購股權所附之任何認購權；及(ii)不會接納購股權收購建議。除上述者外，於本聯合公告日期，Longevity及其一致行動人士概無收到任何股東之任何指示或不可撤回承諾，表示其將接納或拒絕上市公司收購建議。

總代價

根據股份收購價每股收購股份0.8568港元及於本聯合公告日期已發行之602,000,000股股份，本公司全部已發行股本之價值約為515,793,600港元。倘所有尚未行使購股權(不包括除外購股權)於上市公司收購建議完成前獲悉數行使，將會發行5,440,000股股份。Longevity根據購股權收購建議就該5,440,000股股份的股份收購建議應付的最高金額將約為4,660,992港元。

倘購股權持有人於上市公司收購建議完成前概無行使任何購股權而購股權收購建議獲全面接納(不包括除外購股權)，實現股份收購建議及購股權收購建議所需的現金總額將分別為129,462,480港元及744,192港元。

財務資源

Longevity收購待售股份及全面接納上市公司收購建議所需的最高資金金額將由澳門國際銀行股份有限公司所提供之一項金額為515,334,150港元之定期貸款融資連同內部資源共同撥付。Longevity有關上市公司收購建議的財務顧問中金香港證券信納Longevity具備充裕財務資源以達成全面接納上市公司收購建議。

付款

有關接納上市公司收購建議的現金付款將盡快作出，但無論如何須於Longevity或代其行事之代理接獲妥為完成的接納起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內作出。

印花稅

在香港，因接納股份收購建議而產生之賣方從價印花稅將由有關股東支付，稅率為(i)收購股份之市值；或(ii)Longevity就股份收購建議之有關接納應付之代價(以較高者為準)之0.1%，並將自Longevity代表接納股份收購建議之有關股東應付之現

金金額中扣除。Longevity將根據香港法例第117章印花稅條例就接納股份收購建議及轉讓收購股份安排代表接納股份收購建議的有關股東支付賣方從價印花稅，並將支付買方從價印花稅。

概無就接納購股權收購建議應付任何印花稅。

海外股東及購股權持有人

由於向並非香港居民的股東提出及實行上市公司收購建議或會受該等股東身為居民的有關司法權區的法律所影響，屬香港以外的司法權區的公民或居民或國民的海外股東及購股權持有人應自行了解及遵守任何適用的法律或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。有意接納上市公司收購建議的海外股東及購股權持有人有責任自行全面遵守有關司法權區於有關方面的法律（包括就該司法權區取得可能規定的任何政府或其他同意，或遵守其他必要之手續程序及支付任何轉讓或其他應付稅項）。

其他安排

於本聯合公告日期，

- (a) Longevity及其任何一致行動人士概無(i)擁有或控制任何股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及(ii)持有本公司之可換股證券、認股權證或購股權；
- (b) 除訂立售股協議外，Longevity及其一致行動人士於緊接本聯合公告日期前六個月期間內概無獲得任何股份投票權或以其他方式買賣股份及股份權利以從中獲益；
- (c) Longevity及其一致行動人士概無借入或借出任何股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (d) Longevity及其一致行動人士概無就本公司之證券訂立尚未行使之衍生工具；
- (e) 概無規則22註釋8中所述之有關股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或Longevity的股份及其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之安排(不論以購股權、彌償或其他方式)對上市公司收購建議而言可能屬重大；及

- (f) 除售股協議外，Longevity概無訂立任何與可能會或可能不會撤銷或尋求撤銷上市公司收購建議的某項先決條件或條件的情況有關的協議或安排。

有關Longevity的資料

Longevity為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由魏先生全資擁有。於本聯合公告日期，除訂立售股協議外，(i) Longevity未曾從事任何重大業務活動；及(ii) Longevity的董事為魏先生及甄曉淨女士。

魏先生，51歲，為隆基泰和的創始人、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，為隆基泰和的發展奠下堅實的基礎。於二零零二年，魏先生創辦隆基泰和，且在魏先生的領導下，隆基泰和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。

隆基泰和獲頒發「二零一三年中國500強企業」(排名第216)、「二零一四年中國100強房地產企業」(排名第48)、「二零一三年中國房地產銷售額百億企業榜」(排名第43，二零一三年銷售額達人民幣17,000,000,000元)及中國商業地產優秀企業。隆基泰和擁有國家一級房地產發展資質。隆基泰和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。時至今日，隆基泰和已開發超過70個項目，總發展面積超過15,000,000平方米。就專業市場而言，隆基泰和在白溝已累計建成並一直經營以和道國際箱包交易中心為主的12個批發市場，總面積為2,000,000平方米，具有「南義烏，北白溝」之稱，其目前專業市場已成功實現與北京大紅門地區的產業對接，被稱為「京津冀協同發展承接市場轉移示範基地」。就新能源而言，光

為綠色新能源股份有限公司於二零零八創立並主要從事光伏生產及銷售，其為中國首批光伏集中應用示範區之一。光為綠色新能源股份有限公司亦於二零一二年開始開發光伏發電站，其為中國首批18家分佈式光伏發電應用示範區項目之一。

Longevity有關餘下集團的意向

售股完成後，Longevity擬在魏先生及其所控制公司(尤其是隆基泰和)的財務及技術支持下繼續經營餘下業務。借助魏先生及隆基泰和(如上述之地產發展等三個核心業務)的背景、經驗、資源及網絡，Longevity有信心餘下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。截至本聯合公告日期，Longevity未有計劃且未曾就向餘下集團注入任何資產或業務展開任何討論或協商，而其將對餘下集團的營運進行詳細審閱，以就提升其業務及資產基礎的增長及擴大其收入來源制定合適的業務策略。

本公司董事會成員之建議變更

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。Longevity擬自收購守則允許之最早時間起提名新董事加入董事會。本公司將遵照收購守則及上市規則作出有關董事會的任何變更並就此刊發進一步公告。

維持本公司之上市地位

Longevity擬維持本公司之上市地位且無意將本公司私有化。Longevity將向聯交所承諾，其將採取適當措施以確保本公司不少於25%的全部已發行股本將於所有時間均由公眾人士持有。聯交所已指示，倘於上市公司收購建議完成時，由公眾人士持有之股份少於適用於本公司之最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- 股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，

則聯交所將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

可能就開世控股股份提出之無條件自願性現金收購建議

假設本公司的已發行股本於本聯合公告日期後概無變動且按所持有的每一股股份收取一股開世控股股份的基準計算，開世控股將於實物分派完成時擁有602,000,000股已發行開世控股股份，而有關股份將分派予於記錄日期名列於本公司股東名冊的股東。假設由易明佳林及其一致行動人士(包括開先生、開先生的配偶胡士翠女士及開先生的兒子兼董事開曉江先生)所持有的股份數目概無變動，彼等將於合共450,900,000股開世控股股份中擁有直接權益，佔當時開世控股已發行股本總數約74.90%。

姜淑霞女士及韓麗萍女士(身為董事)於本聯合公告日期各自擁有300,000股股份。假設姜淑霞女士及韓麗萍女士持有的股份數目並無變動，彼等各自將於完成實物分派後擁有300,000股開世控股股份。

鑒於開世控股股份將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，開世控股股份的持有人將難以(倘非不可能)將彼等於開世控股股份的持股平倉。易明佳林擬提出開世控股收購建議，為獨立開世控股股東提供機會變現彼等所持有的開世控股股份。

開世控股收購建議之條款

待實物分派完成後，金利豐證券將代表易明佳林(由開先生全資擁有的公司)根據收購守則的規定向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議，基準如下：

所持有的每股開世控股股份 現金**0.6800**港元

將予發行的開世控股股份數目將相等於記錄日期的已發行股份總數。根據首次公開發售前購股權計劃，11,140,000份尚未行使購股權於股份收購建議成為或宣佈為無條件時即時可予行使。然而，於本聯合公告日期，開先生及胡士翠女士合共持有5,700,000份購股權，其賦予權利供認購5,700,000股股份，而開先生已根據售股協議不可撤回及無條件向Longevity承諾，開先生將且彼須促使胡士翠女士(i)於上市公司收購建議完成前不會行使其持有之購股權所附之任何認購權；及(ii)不會接納購股權收購建議。本公司將於適當時候根據上市規則第13.66條宣佈記錄日期。

由於開世控股收購建議將僅於完成實物分派後提出，而完成實物分派則須於多項先決條件獲達成後方可作實，提出開世控股收購建議可能會亦可能不會進行，故僅屬潛在事項。倘提出開世控股收購建議，其將屬無條件自願性現金收購建議。

開世控股收購建議所涉及的開世控股股份將由易明佳林收購，而該等股份為全數繳足且不附帶一切留置權、衡平權、押記及產權負擔，並連同目前及之後所附之一切權利，包括收取及保留之後所宣派、作出或派付的一切股息及其他分派的權利。

開世控股收購建議價

開世控股收購建議價應為每股開世控股股份0.6800港元(預期接近或略高於開世控股集團於二零一四年六月三十日的未經審核經調整每股開世控股股份資產淨值)，乃主要參照開世控股集團於二零一四年六月三十日的未經審核經調整資產淨值及經考慮以下因素所產生的影響後釐定：(i)資產重組，包括擬定結清或轉讓(其中包括)餘下集團與開世控股集團之間的若干集團內部結餘；(ii)售股完成；(iii)實物分派；(iv)物業增值(相等於物業於二零一四年六月三十日之賬面值與獨立物業估值師所估物業於二零一四年十月三十一日的初步評值之間的差額)。

開世控股收購建議之價值

於本聯合公告日期，共有一股已發行開世控股股份。除上述者外，於本聯合公告日期，開世控股並無任何其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。此外，購股權持有人將不得僅因持有購股權而有權獲得實物分派。

緊隨實物分派完成後且假設概無購股權於記錄日期前獲行使，預期新已發行開世控股股份數目將為602,000,000股。假設全部11,140,000份尚未行使購股權(除外購股權除外)於記錄日期前獲悉數行使，開世控股收購建議將涉及的新已發行開世控股股份總數將增加至607,440,000股開世控股股份。

撇除將分派予易明佳林、開先生以及開先生之配偶及兒子的450,900,000股開世控股股份，且假設概無購股權於記錄日期前獲行使，開世控股收購建議將涉及151,100,000股開世控股股份。按每股開世控股股份之收購建議價0.6800港元計算，開世控股收購建議的價值約為102,748,000港元。

撇除將分派予易明佳林、開先生以及開先生之配偶及兒子的450,900,000股開世控股股份，且假設5,440,000份購股權（不包括除外購股權）於記錄日期前獲悉數行使，開世控股收購建議將涉及156,540,000股開世控股股份。按每股開世控股股份之收購建議價0.6800港元計算，開世控股收購建議的價值約為106,447,200港元。

財務資源

易明佳林全數接納開世控股收購建議所需的最高資金金額106,447,200港元將初步以金利豐財務有限公司所提供的一筆金額為107,000,000港元之貸款撥付。於完成售股協議後，易明佳林將動用部分售股股份的代價，並將107,000,000港元存入易明佳林於金利豐證券的證券買賣賬戶，以供全面接納開世控股收購建議。易明佳林的財務顧問金利豐財務顧問信納易明佳林具備充裕財務資源以達成全面接納開世控股收購建議。

接納開世控股收購建議之影響

透過接納開世控股收購建議，相關獨立開世控股股東將出售彼等各自之開世控股股份予易林佳明，而該等股份並不附帶任何形式的一切留置權、押記、購股權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，並連同就其產生或所附之一切權利，包括但不限於收取於開世控股收購建議文件日期或之後所宣派、作出或派付之股息及其他分派（如有）的權利。

海外開世控股股東

由於向並非香港居民的人士提出開世控股收購建議或會受到彼等身為居民的相關司法權區的法律所影響，屬香港以外的司法權區的公民或居民或國民的海外開世控股股東應自行了解及遵守任何適用的法律或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。有意接納開世控股收購建議的海外開世控股股東有責任自行全面遵守有關司法權區於有關方面的法律（包括就該司法權區取得可能規定的任何政府或其他同意，或遵守其他必要之手續程序及支付任何轉讓或其他應付稅項）。

強制贖回權

待收購足夠開世控股股份後，易明佳林擬引用英屬處女群島適用法例項下的任何強制性贖回條文及收購守則的相關條文。根據二零零四年英屬處女群島商業公司法第176條，一旦易明佳林及其一致行動人士持有90%或以上所有已發行開世控股股

份，易明佳林(連同其一致行動人士)可要求開世控股強制贖回餘下開世控股股東的開世控股股份。易明佳林(連同其一致行動人士)指示開世控股贖回開世控股股份的有關權利將構成收購守則規則15.6項下的強制性收購權。

除上述規定外，收購守則規則2.11規定，於寄發綜合收購建議文件後4個月期間內接納的開世控股收購建議必須佔無利益關係開世控股股份的合共90%。

本公司將會就是否實行強制性贖回作出進一步公告。由於贖回(倘適用)，易明佳林及其一致行動人士將合共持有開世控股股份的100%。

印花稅

鑒於開世控股乃一家於英屬處女群島註冊成立的公司，而其股東名冊乃位於並存置於該地，故毋須就轉讓任何開世控股股份繳納任何香港印花稅。

有關開世控股之資料

開世控股於二零一四年十月三十一日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，旨在從事分派業務，並於實物分派前為本公司之全資附屬公司。於本聯合公告日期，開先生為開世控股的唯一股東。

於本聯合公告日期，開世控股由本公司全資擁有，並將繼續為本公司之全資附屬公司，直至實物分派完成為止。

其他安排

於本聯合公告日期，易明佳林確認：

- (i) 易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的一致行動人士並無收到任何接納開世控股收購建議之不可撤回承諾；
- (ii) 易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的任何一致行動人士概無訂立關於開世控股證券之任何尚未行使衍生工具；
- (iii) 概無有關易明佳林或開世控股的股份而對開世控股收購建議而言可能屬重大之其他安排(不論以購股權、彌償或其他形式)(按收購守則規則22註釋8所述)；
- (iv) 概無易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的一致行動人士為其中一方而與可能會或可能不會撤銷或尋求撤銷開世控股收購建議的某項先決條件或條件的情況有關的任何其他協議或安排；及

- (v) 易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的任何一致行動人士概無借入或借出開世控股任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

除上述者及彼等根據實物分派可收取開世控股股份的權益外，易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的一致行動人士並無持有任何開世控股證券，亦無存在持有關於開世控股股份的投票權及權利的情況，而屬(a)易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的一致行動人士擁有或可控制或指示者；或(b)易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的一致行動人士就其持有任何可換股證券、認股權證或購股權者。易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的一致行動人士概無於本聯合公告日期前六個月期間內買賣開世控股之有關證券。

有關易明佳林之背景資料及其對開世控股之意向

易明佳林為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於本聯合公告日期，開先生為易明佳林的唯一實益擁有人及唯一董事。

易明佳林及開先生為目前的控股股東，連同開先生之配偶及兒子，彼等合共持有450,900,000股股份，佔本公司於本聯合公告日期之全部已發行股本約74.90%。

按照易明佳林之意向，開世控股集團將不會改變其主要業務，亦不會進行分派業務以外之任何業務。另外，按照易明佳林之意向，除非取得開世控股股東的事先批准，否則開世控股集團於開世控股收購建議完成後將不會持有與分派業務相關者以外之任何其他重大資產，不會被注入任何重大資產，亦不會出售任何重大資產。

易明佳林無意終止聘用任何開世控股集團僱員或對任何僱傭關係作出重大變動。概無獨立非執行董事將被委任為開世控股的董事。於寄發開世控股收購建議文件後，開世控股的董事會成員可能會有所變動。本公司將於適當時候就此作出進一步公告。

有意於完成實物分派後保留其於分派業務之投資之開世控股股東可選擇不接納開世控股收購建議，並繼續持有開世控股股份。然而，該等股東務請注意，由於無意將開世控股股份於任何證券交易所上市，故開世控股股份將不會具有任何流通市場。此外，倘易明佳林根據開世控股收購建議收購足夠開世控股股份，則開世控股收購建議或須進行強制性贖回。

合併收購建議價與股份市價及每股資產淨值之比較

股份收購建議及開世控股收購建議之合併代價相等於每股股份1.5368港元，其較：

- 每股股份於最後交易日於聯交所所報之收市價1.460港元溢價約5.26%；
- 每股股份於截至最後交易日(包括該日)止連續5個及30個交易日於聯交所所報之平均收市價約1.324港元及1.348港元分別溢價約16.07%及溢價約14.01%；
- 每股股份於截至最後交易日(包括該日)止連續90個交易日於聯交所所報之平均收市價約1.358港元溢價約13.17%；及
- 於二零一四年六月三十日的本公司權益股東應佔未經審核綜合資產淨值約每股0.622港元(基於本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告)溢價約147.07%。

僅供說明，股份收購建議價每股收購股份0.8568港元較：

- 每股收購股份於最後交易日於聯交所所報之收市價1.460港元折讓約41.32%；
- 每股股份於截至最後交易日(包括該日)止連續5個及30個交易日於聯交所所報之平均收市價約1.324港元及1.348港元分別折讓約35.29%及折讓約36.44%；
- 每股股份於截至最後交易日(包括該日)止連續90個交易日於聯交所所報之平均收市價約1.358港元折讓約36.90%；及
- 於二零一四年六月三十日的本公司權益股東應佔未經審核綜合資產淨值約每股0.622港元(基於本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告)溢價約37.75%。

以下為本公司之申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下載列吾等有關開世中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之財務資料之報告，當中包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表，以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)之 貴集團綜合損益表、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，連同相關解釋附註(「財務資料」)，以供載入 貴公司日期為二零一四年十二月二十四日之通函(「通函」)。

貴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。根據就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次公開發售而於二零一一年四月八日完成的集團重組(「首次公開發售重組」，詳情載於下文B節附註30(b)(ii))， 貴公司成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。 貴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。

於本報告日期，由於開世控股有限公司(「開世控股」)、開世投資集團有限公司、Kai Shi Projects Holdings Group Limited、開世項目發展集團有限公司、Trade Up Business Limited、利宏發展有限公司、開世恒盛策劃(大連)有限公司及大連開世城

鄉投資建設有限公司乃新近註冊成立且自註冊成立日期以來並無刊發其首份經審核財務報表，又或為投資控股公司且毋須遵守註冊成立司法權區相關規定及法規項下的法定審計規定，故並無就該等公司編製經審核財務報表。

現組成 貴集團之所有公司已採納十二月三十一日為財政年度結算日。 貴集團旗下須於有關期間進行審核的公司的詳情及相關核數師的名稱載於B節附註34。該等公司的法定財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或由中華人民共和國（「中國」）財政部頒佈的企業會計準則和會計法規（「中國公認會計準則」）之相關規定編製。

貴公司董事已根據下文B節所載編製財務資料時所用的基準編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月的相關財務報表已由吾等根據與 貴公司另行訂立的委聘條款，按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則審核。

財務資料已由 貴公司董事根據未經調整之相關財務報表及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文編製，以供載入 貴公司就 貴公司資產重組及開世控股股份之有條件實物分派向股東發出之通函。

董事對財務資料之責任

貴公司董事負責根據由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及上市規則的適用披露條文編製作出真實而公平的反映的財務資料，以及負責 貴公司董事認為屬必要之有關內部監控，以使編製財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程及申報會計師」（第3.340號）進行之程序就財務資料達致意見。吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團有關於二零一四年六月三十日後之任何期間之任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料按照下文B節附註1(b)所載的編製基準真實公平反映 貴集團及 貴公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之事務狀況，以及 貴集團於截至該等日期止有關期間的綜合業績及現金流量。

相關財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱由董事負責的 貴集團未經審核相關中期財務資料，當中包括截至二零一三年六月三十日止六個月的綜合損益表、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連同其附註（「相關財務資料」）。

貴公司董事負責根據財務資料所採用的相同基準編製相關財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對相關財務資料發表結論。

審閱包括主要對負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行的審核範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事宜。因此，吾等並不就相關財務資料發表審核意見。

根據吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事項導致吾等相信相關財務資料在所有重大方面並無按照財務資料所採用的相同基準編製。

A 財務資料

綜合損益表

(以人民幣列示)

B 節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元	
營業額	4	505,310	105,703	100,908	47,528	47,067
銷售成本		<u>(218,265)</u>	<u>(52,040)</u>	<u>(63,889)</u>	<u>(32,166)</u>	<u>(45,254)</u>
毛利		287,045	53,663	37,019	15,362	1,813
銷售及分銷開支		<u>(17,359)</u>	<u>(15,470)</u>	<u>(10,763)</u>	<u>(6,367)</u>	<u>(2,203)</u>
行政開支		<u>(26,265)</u>	<u>(23,905)</u>	<u>(20,643)</u>	<u>(9,769)</u>	<u>(9,274)</u>
投資物業之公平值變動前 經營溢利／(虧損)		243,421	14,288	5,613	(774)	(9,664)
投資物業之公平值 增加／(減少)	14(b)(ii)	340	2,880	10,501	8,490	(44,300)
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)	<u>—</u>	<u>35,866</u>	<u>2,835</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資物業之公平值變動後 經營溢利／(虧損)		243,761	53,034	18,949	7,716	(53,964)
融資收入		710	541	405	443	22
融資成本	5(a)	<u>(2,404)</u>	<u>(70)</u>	<u>(3,452)</u>	<u>(495)</u>	<u>(2,970)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	242,067	53,505	15,902	7,664	(56,912)
所得稅	6(a)	<u>(91,641)</u>	<u>(22,464)</u>	<u>(9,612)</u>	<u>(5,561)</u>	<u>23,004</u>
年度／期間溢利／(虧損)		<u>150,426</u>	<u>31,041</u>	<u>6,290</u>	<u>2,103</u>	<u>(33,908)</u>
以下應佔：						
貴公司權益股東		<u>150,426</u>	<u>31,041</u>	<u>6,290</u>	<u>2,103</u>	<u>(33,908)</u>
年度／期間溢利／(虧損)		<u>150,426</u>	<u>31,041</u>	<u>6,290</u>	<u>2,103</u>	<u>(33,908)</u>
每股盈利／(虧損)	11					
每股基本盈利／(虧損) (人民幣)		<u>0.334</u>	<u>0.05</u>	<u>0.01</u>	<u>0.0035</u>	<u>(0.0563)</u>
每股攤薄盈利／(虧損) (人民幣)		<u>0.334</u>	<u>0.05</u>	<u>0.01</u>	<u>0.0035</u>	<u>(0.0563)</u>

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

B 節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
年度／期間 溢利／(虧損)	150,426	31,041	6,290	2,103	(33,908)
年度／期間其他全面 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	2,873	—
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	—	—	(1,767)	(1,720)	522
年度／期間其他全面 收入	10	—	462	1,153	522
年度／期間全面收入 總額	150,426	31,041	6,752	3,256	(33,386)
以下應佔： 貴公司權益股東	150,426	31,041	6,752	3,256	(33,386)
年度／期間全面收入 總額	150,426	31,041	6,752	3,256	(33,386)

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

B節 附註	於十二月三十一日			於二零一四年	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動資產					
預付租賃款項	12	—	—	6,485	6,407
物業、廠房及設備	13	10,882	10,564	18,381	17,002
投資物業	14	157,850	209,730	226,800	182,500
非流動資產總額		<u>168,732</u>	<u>220,294</u>	<u>251,666</u>	<u>205,909</u>
流動資產					
預付租賃款項	12	—	—	154	154
開發中物業	16	172,033	329,310	160,915	164,311
持作出售的竣工物業	17	206,280	160,388	345,276	322,696
存貨	18	9,594	20,957	23,598	20,163
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	19	39,592	24,183	66,171	80,773
託管賬戶存款	21	25,000	25,000	—	—
受限制現金		60	—	—	—
現金及現金等價物	22	116,534	88,297	39,104	64,152
抵押存款	23	—	—	25,000	25,000
流動資產總額		<u>569,093</u>	<u>648,135</u>	<u>660,218</u>	<u>677,249</u>
資產總額		<u>737,825</u>	<u>868,429</u>	<u>911,884</u>	<u>883,158</u>

	B節 附註	於十二月三十一日			於二零一四年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債					
銀行貸款	24	—	200,000	118,886	119,116
預收款項	25	11,490	20,603	21,908	18,874
貿易及其他應付款項	26	153,382	151,607	260,321	307,752
即期稅項	29(a)	156,241	132,461	130,266	114,320
流動負債總額		<u>321,113</u>	<u>504,671</u>	<u>531,381</u>	<u>560,062</u>
流動資產淨額		<u>247,980</u>	<u>143,464</u>	<u>128,837</u>	<u>117,187</u>
資產總額減流動負債		<u>416,712</u>	<u>363,758</u>	<u>380,503</u>	<u>323,096</u>
非流動負債					
銀行貸款	24	200,000	—	—	—
遞延稅項負債	29(b)	26,654	42,971	50,366	25,817
非流動負債總額		<u>226,654</u>	<u>42,971</u>	<u>50,366</u>	<u>25,817</u>
資產淨額		<u>190,058</u>	<u>320,787</u>	<u>330,137</u>	<u>297,279</u>
權益					
股本	30(b)	—	4,884	4,900	4,900
儲備		190,058	315,903	325,237	292,379
貴公司權益股東應佔					
權益總額		<u>190,058</u>	<u>320,787</u>	<u>330,137</u>	<u>297,279</u>
權益總額		<u>190,058</u>	<u>320,787</u>	<u>330,137</u>	<u>297,279</u>

財務狀況表
(以人民幣列示)

	B節 附註	於十二月三十一日			於二零一四年
		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	六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
於附屬公司投資	15	—	—	—	82,956
非流動資產總額		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82,956</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	19	26,540	111,433	132,543	48,619
現金及現金等價物	22	—	2,655	554	558
流動資產總額		<u>26,540</u>	<u>114,088</u>	<u>133,097</u>	<u>49,177</u>
資產總額		<u>26,540</u>	<u>114,088</u>	<u>133,097</u>	<u>132,133</u>
流動負債					
銀行貸款	24	—	—	23,886	24,116
貿易及其他應付款項	26	25,000	25,997	26,001	25,454
流動負債總額		<u>25,000</u>	<u>25,997</u>	<u>49,887</u>	<u>49,570</u>
流動資產淨額		<u>1,540</u>	<u>88,091</u>	<u>83,210</u>	<u>(393)</u>
資產總額減流動負債		<u>1,540</u>	<u>88,091</u>	<u>83,210</u>	<u>82,563</u>
資產淨額		<u>1,540</u>	<u>88,091</u>	<u>83,210</u>	<u>82,563</u>
權益					
股本	30(a)	—	4,884	4,900	4,900
儲備	30(a)	1,540	83,207	78,310	77,663
權益總額		<u>1,540</u>	<u>88,091</u>	<u>83,210</u>	<u>82,563</u>

B節 附註	貴公司權益股東應佔							
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	以股份支付 之報酬儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	物業 重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年 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
因行使購股權而 發行股份	30(b)(ii)	16	2,277	—	(1,150)	—	—	1,143
沒收購股權	28	—	—	—	(146)	—	146	—
按權益結算以股份 支付之交易	30(c)(iii)	—	—	—	1,455	—	—	1,455
撥至法定儲備	30(c)(ii)	—	—	604	—	—	(604)	—
於二零一三年 十二月三十一日 結餘	<u>4,900</u>	<u>94,089</u>	<u>21,013</u>	<u>4,691</u>	<u>(1,767)</u>	<u>2,229</u>	<u>204,982</u>	<u>330,137</u>
於二零一四年 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：								
期間溢利	—	—	—	—	—	—	(33,908)	(33,908)
其他全面收入	—	—	—	—	522	—	—	522
全面收入總額	—	—	—	—	522	—	(33,908)	(33,386)
按權益結算以股份 支付之交易	30(c)(iii)	—	—	—	528	—	—	528
於二零一四年 六月三十日結餘	<u>4,900</u>	<u>94,089</u>	<u>21,013</u>	<u>5,219</u>	<u>(1,245)</u>	<u>2,229</u>	<u>171,074</u>	<u>297,279</u>

B節 附註	貴公司權益股東應佔							
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	以股份支付 之報酬儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	物業 重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年 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：								
期間溢利 (未經審核)	—	—	—	—	—	—	2,103	2,103
其他全面收入 (未經審核)	—	—	—	—	(1,720)	2,873	—	1,153
全面收入總額 (未經審核)	—	—	—	—	(1,720)	2,873	2,103	3,256
因行使購股權而 發行股份 (未經審核)	30(b)(ii)	16	2,277	—	(1,150)	—	—	1,143
沒收購股權 (未經審核)	28	—	—	—	(74)	—	74	—
按權益結算以股份 支付之交易 (未經審核)	30(c)(iii)	—	—	—	923	—	—	923
於二零一三年 六月三十日結餘 (未經審核)	<u>4,900</u>	<u>94,089</u>	<u>20,409</u>	<u>4,231</u>	<u>(1,720)</u>	<u>2,873</u>	<u>201,327</u>	<u>326,109</u>

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
					(未經審核)	
經營活動						
經營所得／ (所用)現金	22(b)	108,496	(88,904)	(63,523)	(38,235)	(11,628)
已付所得稅		(10,409)	(29,994)	(5,155)	(4,991)	(17,491)
經營活動所得／ (所用)現金淨額		<u>98,087</u>	<u>(118,898)</u>	<u>(68,678)</u>	<u>(43,226)</u>	<u>(29,119)</u>
投資活動						
應付收購租賃土地及 樓宇及其他物業、 廠房及設備款項		(5,114)	(2,088)	(17,549)	(16,303)	(11)
出售物業、廠房及設 備所得款項		138	—	—	—	—
向關連方墊款		(42,610)	—	—	—	—
關連方償還款項		99,432	—	—	—	—
投資活動所得／ (所用)現金淨額		<u>51,846</u>	<u>(2,088)</u>	<u>(17,549)</u>	<u>(16,303)</u>	<u>(11)</u>

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動					
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	923	—
新銀行貸款所得款項	112,000	—	118,886	40,000	—
償還銀行貸款	(4,440)	—	(200,000)	—	—
存入託管賬戶之款項增加	(25,000)	—	—	—	—
已收利息	357	363	405	—	22
關連方墊款	27,510	57,742	169,020	—	161,948
關連方償還墊款	(30,595)	(44,855)	(36,893)	—	(104,391)
已付利息	(11,714)	(14,033)	(15,159)	(7,111)	(3,449)
已付股息	(69,300)	—	—	—	—
因重組而視作分派	(52,743)	—	—	—	—
收購非控股權益	(2,497)	—	—	—	—
融資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(56,422)</u>	<u>92,749</u>	<u>37,402</u>	<u>33,812</u>	<u>54,130</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>93,511</u>	<u>(28,237)</u>	<u>(48,825)</u>	<u>(25,717)</u>	<u>25,000</u>
於一月一日的現金及現金等價物	23,023	116,534	88,297	88,297	39,104
匯率變動之影響	—	—	(368)	(235)	48
於十二月三十一日／六月三十日的現金及現金等價物	22(a) <u>116,534</u>	<u>88,297</u>	<u>39,104</u>	<u>62,345</u>	<u>64,152</u>

B 財務資料附註

(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**

本報告所載列的財務資料乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，此統稱包括國際會計準則(「國際會計準則」)及相關詮釋。有關所採納的主要會計政策的進一步詳情載於本B節餘下部分。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂的國際財務報告準則。就編製本財務資料而言，除於有關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，貴集團已於有關期間採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒佈但於有關期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註36。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定。

下文所載的會計政策於財務資料之所有呈列期間均已貫徹應用。

編製截至二零一三年六月三十日止六個月的相關財務資料所採用的基準及會計政策與編製財務資料所採用者相同。

(b) 編製及呈列基準

開世中國控股有限公司(「貴公司」)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。貴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。

根據貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而於二零一一年四月八日完成以精簡集團架構的首次公開發售重組，貴公司成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。首次公開發售重組詳情載於附註30(b)(ii)。

貴集團被視為首次公開發售重組導致繼續存續並受共同控制的實體，並根據合併會計基準入賬。貴集團的綜合財務資料已獲編製，猶如首次公開發售重組完成後的集團架構於整段呈列有關期間或自集團公司各自註冊成立或成立日期起一直存在，而非自貴公司根據首次公開發售重組成為貴集團控股公司之日開始。

(c) 計量基準

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最近千元計算。財務資料按歷史成本基準編製，惟投資物業(見附註1(h))按公平值基準計量。

(d) 持續經營

財務資料乃假設 貴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 貴集團於未來12個月的營運資金預測，董事認為 貴集團將擁有為其營運資金及資本開支需要撥資所必需的流動資金。

(e) 使用估計及判斷

管理層編製符合國際財務報告準則的財務資料時，須作出可影響政策的應用以及資產、負債、收入及支出的呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於若干情況下視為合理的各種其他因素作出，而所得結果成為判斷資產及負債賬面值時的依據，而該等賬面值無法自其他來源明顯可得。實際結果可能有別於該等估計。

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

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

(f) 附屬公司

附屬公司乃由 貴集團控制之實體。當 貴集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。當評估 貴集團是否擁有權力時，僅考慮其實質權力(由 貴集團及其他方持有)。

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財務資料綜合入賬。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 貴公司財務狀況表，於附屬公司投資按成本減減值虧損呈列(見附註1(k)(ii))。

(g) 合營企業

合營企業為一項安排，據此 貴集團或 貴公司及其他各方訂約同意分佔安排的控制權，並對安排的淨資產擁有權利。

於合營企業的投資以權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資初步按成本列賬，並就 貴集團應佔被投資公司的可識別資產淨值的收購日期公平值超出投資成本的任何部分(如有)作出調整。其後，就 貴集團應佔被投資公司的淨資產的收購後變動及與投資相關的任何減值虧損(見附註1(k))作出調整。收購日期超出成本的任何部分、 貴集團年內應佔被投資公司的收購後除稅後業績及任何減值虧損乃於綜合損益表內確認，而 貴集團應佔被投資公司的其他全面收入的收購後除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

於貴公司的財務狀況表中，於合營企業的投資乃以成本減去減值虧損（見附註1(k)）列賬。由於貴集團的合營企業大連開世城鄉投資建設有限公司於二零一四年五月新近註冊成立，故於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日概無錄得於合營企業的投資。

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益（見附註1(j)）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(v)(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，根據轉撥日期的資產賬面值得出的重估收益或虧損於損益中確認。當物業先前為持作自用，物業於改變用途日期前應以物業、廠房及設備列賬。物業賬面值及其公平值於改變用途日期的差額，於權益內的物業重估儲備確認，直至物業報廢或出售為止（屆時將直接撥至保留溢利）。

(i) 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(k)）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(k)）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(x)）。

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期內計算，以撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值（如有），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。

(j) 租賃資產

倘貴集團釐定一項安排授權於協議期間內使用一項指定資產或多項資產，並以付款或一連串付款作為交換，則該項安排(包括交易或一連串交易)屬於或包括一項租賃。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 貴集團的資產分類

倘租賃並無將所有權的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃開支

倘 貴集團根據經營租賃使用資產，根據租賃支付的款項會在租期所涵蓋的會計期間內分期自損益表中等額扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式時則除外。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(h))或開發中或持作開發待售的物業(見附註1(l))除外。

(k) 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 貴集團注意以下一項或多項虧損事項的可觀察數據：

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

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撤銷，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入賬。倘貴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貿易應收款項撤銷，而在撥備賬中持有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撤銷而其後收回之款項，均在損益中確認。

(ii) 其他資產減值

貴集團會在各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
- 預付租賃款項；及
- 貴公司財務資料表內之於附屬公司及合營企業投資

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

— 確認減值虧損

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（如能計量）或使用價值（如能釐定）。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，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／期間計入損益。

(l) 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：

一 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(x)）。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。

一 持作出售竣工物業

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

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

(m) 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減少。

(n) 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(v)(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，並呈列於財務狀況表作為「應收客戶合約工程款項總額」（作為資產）或「應付客戶合約工程款項總額」（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」。

(o) 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(k)）入賬，惟為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。在此等情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(p) 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。

(q) 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。

(r) 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。

(s) 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合適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 貴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。

(t) 所得稅

年內／期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，惟倘該等開支與其他全面收入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入或直接於權益確認。

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。可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抵免的期間轉回的差額方可計算。

當投資物業根據附註1(h)所載的會計政策按公平值列賬，除非該物業可予折舊及以商業模式持有，而其目的是透過時間使用而非透過出售獲取隱合於該物業之絕大部分經濟利益，否則已確認遞延稅項的金額按該等資產於報告日期按其賬面值出售所適用的稅率計算。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貼現計算。

各報告期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以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。

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 貴集團有可依法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， 貴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。

(u) 撥備及或然負債

當貴集團須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任或須經濟利益流出並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之負債確認撥備。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。

(v) 收益確認

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

(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。貴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，即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或其他銷售相關稅項，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。

(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，工程合同按完工百分比之方式確認收益，有關百分比參考迄今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，則最多按將可收回的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使用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。

(w) 外幣換算

年內／期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入確認，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。

(x) 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，會暫停或終止將借貸成本撥充成本。

(y) 關連方

(a) 如屬以下情況，則該人士或其近親與 貴集團有關連：

- (i) 該人士控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 該人士對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為 貴集團或 貴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 貴集團有關連：

- (i) 該實體及 貴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 貴集團或與 貴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。

(z) 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 貴集團最高行政管理層提供用作分配資源及評核 貴集團不同業務及地區表現的財務資料中識別。

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 貴集團的會計政策之重要會計判斷

於應用 貴集團的會計政策時，管理層已作出下列會計判斷：

(i) 派發股息引致的預扣稅

貴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致的預扣稅時，須對派付股息的時間作出判斷。倘 貴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

貴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。 貴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。

(b) 估計不明朗因素的來源

附註14、28、29及31載有關於與投資物業估值、所授購股權的公平值及貴集團於中華人民共和國（「中國」）之附屬公司確認有關未分配溢利的遞延稅項負債及金融工具估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(n)及1(v)(iii)所闡釋，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至今已進行的工程量而定。根據貴集團近期經驗及貴集團所進行的工程活動的性質，貴集團估計工程進度，乃足以讓貴集團可靠地估計完成成本及收益。因此，在到達該程度前，附註20所披露之應收客戶合同工程款項並不包括貴集團最終可能從迄今已進行工程變現的溢利。此外，總成本或收益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益及溢利，作為對迄今金額之調整。

(ii) 減值

誠如附註1(I)所闡釋，貴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。貴集團根據貴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／期間損益賬。

(iii) 土地增值稅撥備（「土地增值稅」）

按附註6(b)所闡釋，貴集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定就土地增值稅作出估計及撥備。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。

3 分部報告

貴集團採用分部管理其業務，其根據業務線(產品及服務)組成。按照在內部向貴集團最高行政管理層匯報資料以分配資源及評估表現之相同方式，貴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；

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

(a) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及在各分部間進行資源分配，貴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。

年內為分配資源及評估分部表現向 貴集團最高行政管理層提供之 貴集團可呈報分部有關資料載列如下。

	物業發展 人民幣千元	提供土石方 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
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
可呈報分部收益	<u>481,269</u>	<u>—</u>	<u>29,819</u>	<u>511,088</u>
可呈報分部溢利	<u>190,183</u>	<u>(1,105)</u>	<u>45,624</u>	<u>234,702</u>
銀行存款利息收入	<u>31</u>	<u>40</u>	<u>13</u>	<u>84</u>
利息開支	<u>(2,156)</u>	<u>—</u>	<u>(180)</u>	<u>(2,336)</u>
年內折舊及攤銷	<u>(1,649)</u>	<u>(231)</u>	<u>(192)</u>	<u>(2,072)</u>
可呈報分部資產	<u>795,290</u>	<u>—</u>	<u>120,033</u>	<u>915,323</u>
可呈報分部負債	<u>567,682</u>	<u>—</u>	<u>104,537</u>	<u>672,219</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
可呈報分部收益	<u>80,016</u>	<u>3,286</u>	<u>22,401</u>	<u>105,703</u>
可呈報分部溢利	<u>29,159</u>	<u>926</u>	<u>757</u>	<u>30,842</u>
銀行存款利息收入	<u>356</u>	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>363</u>
利息開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內折舊及攤銷	<u>(1,818)</u>	<u>(369)</u>	<u>(219)</u>	<u>(2,406)</u>
可呈報分部資產	<u>898,719</u>	<u>5,177</u>	<u>146,438</u>	<u>1,050,334</u>
可呈報分部負債	<u>556,786</u>	<u>2,411</u>	<u>116,697</u>	<u>675,894</u>

	物業發展 人民幣千元	提供土石方 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
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
可呈報分部收益	<u>39,795</u>	<u>31,867</u>	<u>29,246</u>	<u>100,908</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(433)</u>	<u>6,129</u>	<u>455</u>	<u>6,151</u>
銀行存款利息收入	<u>184</u>	<u>15</u>	<u>206</u>	<u>405</u>
利息開支	<u>(38)</u>	<u>(1,422)</u>	<u>(1,341)</u>	<u>(2,801)</u>
年內折舊及攤銷	<u>(2,209)</u>	<u>(380)</u>	<u>(303)</u>	<u>(2,892)</u>
可呈報分部資產	<u>879,547</u>	<u>208,362</u>	<u>188,903</u>	<u>1,276,812</u>
可呈報分部負債	<u>518,704</u>	<u>197,064</u>	<u>158,707</u>	<u>874,475</u>
截至二零一三年六月三十日止期間 (未經審核)				
可呈報分部收益	<u>16,194</u>	<u>19,741</u>	<u>11,593</u>	<u>47,528</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(3,032)</u>	<u>4,341</u>	<u>723</u>	<u>2,032</u>
銀行存款利息收入	<u>108</u>	<u>7</u>	<u>6</u>	<u>121</u>
利息開支	<u>—</u>	<u>(480)</u>	<u>—</u>	<u>(480)</u>
期內折舊及攤銷	<u>(1,101)</u>	<u>(188)</u>	<u>(109)</u>	<u>(1,398)</u>
可呈報分部資產	<u>872,400</u>	<u>48,422</u>	<u>131,436</u>	<u>1,052,258</u>
可呈報分部負債	<u>514,594</u>	<u>41,315</u>	<u>100,972</u>	<u>656,881</u>
截至二零一四年六月三十日止期間				
可呈報分部收益	<u>13,504</u>	<u>12,445</u>	<u>21,118</u>	<u>47,067</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(39,884)</u>	<u>4,799</u>	<u>1,158</u>	<u>(33,927)</u>
銀行存款利息收入	<u>9</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>22</u>
利息開支	<u>(175)</u>	<u>(672)</u>	<u>(2,108)</u>	<u>(2,955)</u>
期內折舊及攤銷	<u>(1,061)</u>	<u>(208)</u>	<u>(198)</u>	<u>(1,467)</u>
可呈報分部資產	<u>903,553</u>	<u>99,985</u>	<u>186,324</u>	<u>1,189,862</u>
可呈報分部負債	<u>498,117</u>	<u>84,360</u>	<u>154,971</u>	<u>737,448</u>

(b) 可呈報分部的收益、損益、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收益					
可呈報分部收益	511,088	105,703	100,908	47,528	47,067
減：抵銷分部間收益	(5,778)	—	—	—	—
綜合營業額	<u>505,310</u>	<u>105,703</u>	<u>100,908</u>	<u>47,528</u>	<u>47,067</u>
溢利／(虧損)					
可呈報分部溢利／ (虧損)	234,702	30,842	6,151	2,032	(33,927)
減：抵銷分部間溢利	(84,276)	199	139	71	19
除稅後綜合溢利／ (虧損)	<u>150,426</u>	<u>31,041</u>	<u>6,290</u>	<u>2,103</u>	<u>(33,908)</u>
資產					
可呈報分部資產		915,323	1,050,334	1,276,812	1,189,862
減：抵銷分部間交易		(177,498)	(181,905)	(364,928)	(306,704)
綜合資產總額		<u>737,825</u>	<u>868,429</u>	<u>911,884</u>	<u>883,158</u>
負債					
可呈報分部負債		672,219	675,894	874,475	737,448
減：抵銷分部間交易		(124,452)	(128,252)	(292,728)	(151,569)
綜合負債		<u>547,767</u>	<u>547,642</u>	<u>581,747</u>	<u>585,879</u>

4 營業額

貴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。年內／期內於營業額確認之各重大收益類別之金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售物業	479,555	77,577	36,121	14,309	10,998
提供土石方工程服務	—	3,286	31,867	19,742	12,445
出售門窗	24,040	22,401	29,246	11,593	21,118
租金收入	1,715	2,439	3,674	1,884	2,506
	<u>505,310</u>	<u>105,703</u>	<u>100,908</u>	<u>47,528</u>	<u>47,067</u>

5 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(a) 融資成本：					
銀行貸款利息	11,714	14,033	15,159	7,111	3,427
減：撥充開發中物業 資本的利息開支 (附註)	<u>(9,378)</u>	<u>(14,033)</u>	<u>(12,358)</u>	<u>(6,631)</u>	<u>(472)</u>
	2,336	—	2,801	480	2,955
其他融資成本	<u>68</u>	<u>70</u>	<u>651</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
	<u>2,404</u>	<u>70</u>	<u>3,452</u>	<u>495</u>	<u>2,970</u>

附註：截至二零一一年、二零一二年、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借貸成本分別按介乎5.88%至6.41%、6.14%至6.98%、6.46%至7.20%及6.46%至7.20%之年利率資本化至待售開發中物業。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(b) 僱員成本：					
向定額供款退休計劃					
供款(附註27)	1,017	1,162	1,281	466	503
薪金、工資及其他福利	7,019	9,504	9,720	4,675	4,804
按權益結算以股份支付 之款項(附註28)	<u>1,540</u>	<u>2,992</u>	<u>1,455</u>	<u>923</u>	<u>528</u>
	<u>9,576</u>	<u>13,658</u>	<u>12,456</u>	<u>6,064</u>	<u>5,835</u>

員工成本包括董事及高級管理層酬金(附註7及8)。

(c) 其他項目：					
折舊	2,072	2,406	2,815	1,398	1,390
預付租賃款項攤銷	—	—	77	—	78
經營租賃費用	—	1,644	1,722	—	—
匯兌(收益)/虧損					
淨額	(353)	(178)	373	(178)	2
核數師薪酬	2,535	1,309	1,419	250	450
慈善捐獻	235	—	—	—	—
撤銷持作出售的竣工 物業	—	—	—	—	18,500
出售物業、廠房及設備 的(收益)/虧損	(112)	—	3	—	—
投資物業應收租金 減直接支出	(1,715)	(2,392)	(3,626)	(1,885)	(2,506)
存貨成本 [#]	<u>21,137</u>	<u>17,492</u>	<u>22,776</u>	<u>8,928</u>	<u>15,329</u>

[#] 截至二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月計入門窗銷售存貨成本之人民幣1,129,000元、人民幣1,602,000元、人民幣1,722,000元、人民幣619,000元(未經審核)及人民幣1,060,000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。

6 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項指：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	71,543	566	843	729	652
中國土地增值稅	<u>33,866</u>	<u>5,581</u>	<u>2,117</u>	<u>632</u>	<u>893</u>
	105,409	6,147	2,960	1,361	1,545
遞延稅項					
與企業所得稅有關的 暫時差額的產生及 撥回	(13,870)	12,583	1,766	602	(12,337)
與土地增值稅有關的 暫時差額的產生及 撥回	<u>102</u>	<u>3,734</u>	<u>4,886</u>	<u>3,598</u>	<u>(12,212)</u>
	<u>91,641</u>	<u>22,464</u>	<u>9,612</u>	<u>5,561</u>	<u>(23,004)</u>

(b) 稅項開支／(利益)與按適用稅率計算的會計溢利／(虧損)的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>242,067</u>	<u>53,505</u>	<u>15,902</u>	<u>7,664</u>	<u>(56,912)</u>
就除稅前溢利／ (虧損)按相關國家 溢利適用之稅率計算 的名義稅項	61,289	13,967	4,200	1,856	(14,551)
不可扣稅開支的稅務 影響	2,528	1,511	159	532	36
未確認之未運用稅務 虧損的稅務影響	276	—	—	—	—
土地增值稅	33,968	9,315	7,003	4,230	(11,319)
土地增值稅的稅務影響 視作已宣派股息之預提 所得稅	(8,492)	(2,329)	(1,750)	(1,057)	2,830
	<u>2,072</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
實際稅項開支／ (利益)	<u>91,641</u>	<u>22,464</u>	<u>9,612</u>	<u>5,561</u>	<u>(23,004)</u>

(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，貴集團於該等司法權區無須繳納任何所得稅。

由於 貴集團的香港附屬公司於截至二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及二零一四年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

- (iii) 貴集團在中國發展的待售物業須按土地增值金額30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅。根據適用法規，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。

貴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 貴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。

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：

	截至二零一一年十二月三十一日止年度					總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	基本薪金、 津貼及其他 福利	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	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
執行董事：						
開成連先生	—	264	14	—	562	840
開曉江先生	—	162	12	—	169	343
姜淑霞女士	—	162	12	—	169	343
韓麗萍女士	—	159	13	—	169	341
獨立非執行董事：						
楊靜女士	—	58	—	—	—	58
李福榮先生	—	32	—	—	—	32
孫惠君女士	—	58	—	—	—	58
總計	—	895	51	—	1,069	2,015

	截至二零一二年十二月三十一日止年度					
	袍金	基本薪金、		酌情花紅	按權益結算	
		津貼及其他	退休福利		以股份支付	
福利	計劃供款	之款項	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
執行董事：						
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
獨立非執行董事：						
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

	截至二零一三年十二月三十一日止年度					
	袍金	基本薪金、		酌情花紅	按權益結算	
		津貼及其他	退休福利		以股份支付	
福利	計劃供款	之款項	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
執行董事：						
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
獨立非執行董事：						
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

	截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)						
	袍金	基本薪金、 津貼及其他		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
		福利	福利				
執行董事：							
開成連先生	—	324	22	—	340	686	
開曉江先生	—	64	13	—	102	179	
姜淑霞女士	—	204	19	—	102	325	
韓麗萍女士	—	71	21	—	102	194	
獨立非執行董事：							
楊靜女士	—	50	—	—	—	50	
李福榮先生	—	49	—	—	—	49	
孫惠君女士	—	50	—	—	—	50	
總計	—	812	75	—	646	1,533	

	截至二零一四年六月三十日止六個月						
	袍金	基本薪金、 津貼及其他		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
		福利	福利				
執行董事：							
開成連先生	—	322	20	—	200	542	
開曉江先生	—	97	17	—	60	174	
姜淑霞女士	—	193	24	—	60	277	
韓麗萍女士	—	57	27	—	60	144	
獨立非執行董事：							
楊靜女士	—	50	—	—	—	50	
李福榮先生	—	49	—	—	—	49	
孫惠君女士	—	50	—	—	—	50	
總計	—	818	88	—	380	1,286	

按權益結算以股份支付之款項指根據 貴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(s)(ii)所載 貴集團有關以股份支付之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。

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

8 最高薪人士

於有關期間，五位最高薪人士中的四名為董事，其薪酬詳情披露於上文附註7。其餘一名人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	137	122	136	60	65
按權益結算以股份支付之 款項	56	108	52	33	20
退休福利計劃供款	<u>13</u>	<u>10</u>	<u>36</u>	<u>16</u>	<u>17</u>
	<u>206</u>	<u>240</u>	<u>224</u>	<u>109</u>	<u>102</u>

於有關期間，上述最高薪人士之薪酬介於下述範疇：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人數	二零一二年 人數	二零一三年 人數	二零一三年 人數	二零一四年 人數
零至1,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

9 貴公司股東應佔溢利／(虧損)

於截至二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，貴公司權益股東應佔綜合溢利／(虧損)分別包括人民幣25,000,000元的溢利、人民幣13,137,000元的虧損、人民幣4,850,000元的虧損、人民幣2,809,000元的虧損(未經審核)及人民幣1,969,000元的虧損，已於貴公司財務報表中處理。

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

	二零一三年十二月三十一日		
	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所產生之匯兌差額	(1,767)	—	(1,767)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後重估盈餘	<u>2,972</u>	<u>(743)</u>	<u>2,229</u>
其他全面收入	<u>1,205</u>	<u>(743)</u>	<u>462</u>
	二零一三年六月三十日(未經審核)		
	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所產生之匯兌差額	(1,720)	—	(1,720)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後重估盈餘	<u>3,831</u>	<u>(958)</u>	<u>2,873</u>
其他全面收入	<u>2,111</u>	<u>(958)</u>	<u>1,153</u>
	二零一四年六月三十日		
	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所產生之匯兌差額	<u>522</u>	<u>—</u>	<u>522</u>
其他全面收入	<u>522</u>	<u>—</u>	<u>522</u>

(b) 其他全面收入組成部分，包括經重新分類調整

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 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／期內確認之公平值 變動	—	—	2,972	3,831	—
自其他全面收入扣除之 遞延稅項淨額	—	—	(743)	(958)	—
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	2,873	—

11 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

貴公司股份於二零一二年一月十二日在聯交所上市。就本報告而言，截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股基本盈利的計算乃基於 貴公司權益股東應佔溢利人民幣150,426,000元及假設 貴公司450,000,000股普通股於年內已發行。

於截至二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，每股基本盈利／(虧損)的計算乃基於 貴公司普通權益股東應佔相關溢利／(虧損)人民幣31,041,000元、人民幣6,290,000元、人民幣2,103,000元(未經審核)及人民幣(33,908,000)元及於相關年度／期間已發行普通股加權平均數595,479,453股、601,075,342股、600,135,359股(未經審核)及602,000,000股，其計算如下：

普通股加權平均數

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 股份數目	二零一三年 股份數目	二零一三年 股份數目	二零一四年 股份數目
於一月一日已發行之普通股	1	600,000,000	600,000,000	602,000,000
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))	450,000,000	—	—	—
已行使購股權之影響(附註28)	—	1,075,342	135,359	—
於十二月三十一日／六月三十日之 普通股加權平均數	595,479,453	601,075,342	600,135,359	602,000,000

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零一一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概無潛在攤薄普通股，因此截至二零一一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之每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利／(虧損)的計算乃基於 貴公司普通權益股東應佔溢利人民幣31,041,000元、人民幣6,290,000元及人民幣2,103,000元(未經審核)及普通股加權平均數603,090,564股、607,672,452股及607,183,746股(未經審核)股份，其計算如下：

普通股加權平均數

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一三年六月三十日止六個月
	二零一二年 股份數目	二零一三年 股份數目	(未經審核) 股份數目
於十二月三十一日／六月三十日之普通股加權平均數	595,479,453	601,075,342	600,135,359
視作根據 貴公司購股權計劃以零代價發行股份之影響(附註28)	<u>7,611,111</u>	<u>6,597,110</u>	<u>7,048,387</u>
於十二月三十一日／六月三十日之普通股(攤薄)加權平均數	<u>603,090,564</u>	<u>607,672,452</u>	<u>607,183,746</u>

12 租賃預付款項

於二零一三年六月， 貴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。於二零一四年六月三十日， 貴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及二零一四年六月三十日， 貴集團租賃預付款項流動部分分別為人民幣154,000元及人民幣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
成本：						
於二零一一年 一月一日	3,251	724	5,328	1,845	—	11,148
添置	—	1,885	2,939	290	—	5,114
出售	—	—	(390)	—	—	(390)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>3,251</u>	<u>2,609</u>	<u>7,877</u>	<u>2,135</u>	<u>—</u>	<u>15,872</u>
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	<u>3,251</u>	<u>3,211</u>	<u>9,314</u>	<u>2,176</u>	<u>—</u>	<u>17,952</u>
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	<u>2,991</u>	<u>3,634</u>	<u>9,396</u>	<u>2,687</u>	<u>9,784</u>	<u>28,492</u>
於二零一四年 一月一日	2,991	3,634	9,396	2,687	9,784	28,492
添置	—	11	—	—	—	11
於二零一四年 六月三十日	<u>2,991</u>	<u>3,645</u>	<u>9,396</u>	<u>2,687</u>	<u>9,784</u>	<u>28,503</u>

	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
累計折舊：						
於二零一一年 一月一日	276	506	1,592	908	—	3,282
年內支出	158	255	1,427	232	—	2,072
出售時撤回	—	—	(364)	—	—	(364)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>434</u>	<u>761</u>	<u>2,655</u>	<u>1,140</u>	<u>—</u>	<u>4,990</u>
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	<u>569</u>	<u>1,095</u>	<u>4,361</u>	<u>1,363</u>	<u>—</u>	<u>7,388</u>
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	<u>664</u>	<u>1,388</u>	<u>6,326</u>	<u>1,733</u>	<u>—</u>	<u>10,111</u>
於二零一四年 一月一日	664	1,388	6,326	1,733	—	10,111
期內支出	76	261	958	95	—	1,390
於二零一四年 六月三十日	<u>740</u>	<u>1,649</u>	<u>7,284</u>	<u>1,828</u>	<u>—</u>	<u>11,501</u>
賬面淨值：						
於二零一一年 十二月三十一日	<u>2,817</u>	<u>1,848</u>	<u>5,222</u>	<u>995</u>	<u>—</u>	<u>10,882</u>
於二零一二年 十二月三十一日	<u>2,682</u>	<u>2,116</u>	<u>4,953</u>	<u>813</u>	<u>—</u>	<u>10,564</u>
於二零一三年 十二月三十一日	<u>2,327</u>	<u>2,246</u>	<u>3,070</u>	<u>954</u>	<u>9,784</u>	<u>18,381</u>
於二零一四年 六月三十日	<u>2,251</u>	<u>1,996</u>	<u>2,112</u>	<u>859</u>	<u>9,784</u>	<u>17,002</u>

貴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元的樓宇已於二零一三年收購。於二零一四年六月三十日，該樓宇仍在興建中(附註12)，而貴集團仍在申請相關房屋所有權證。

此外，自二零一三年，若干其他樓宇已用作貴集團獲授若干銀行貸款的抵押。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，該等樓宇的賬面值總值分別為人民幣2,327,000元及人民幣2,230,000元(附註24)。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，若干已完全折舊但仍在使用的物業、廠房及設備分別價值人民幣1,105,000元、人民幣2,257,000元、人民幣2,281,000元及人民幣4,103,000元。

14 投資物業

	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	157,510	157,510
添置	—	—
公平值調整	<u>340</u>	<u>340</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>157,850</u>	<u>157,850</u>
代表：		
成本	48,975	48,975
估值調整	<u>108,875</u>	<u>108,875</u>
	<u>157,850</u>	<u>157,850</u>
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	<u>38,746</u>	<u>38,746</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>209,730</u>	<u>209,730</u>
代表：		
成本	62,109	62,109
估值調整	<u>147,621</u>	<u>147,621</u>
	<u>209,730</u>	<u>209,730</u>

	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	<u>16,308</u>	<u>16,308</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>226,800</u>	<u>226,800</u>
代表：		
成本	62,871	62,871
估值調整	<u>163,929</u>	<u>163,929</u>
	<u>226,800</u>	<u>226,800</u>
於二零一四年一月一日	226,800	226,800
添置	—	—
公平值調整	<u>(44,300)</u>	<u>(44,300)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>182,500</u>	<u>182,500</u>
代表：		
成本	62,871	62,871
估值調整	<u>119,629</u>	<u>119,629</u>
	<u>182,500</u>	<u>182,500</u>
賬面淨值：		
於二零一一年十二月三十一日	<u>157,850</u>	<u>157,850</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>209,730</u>	<u>209,730</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>226,800</u>	<u>226,800</u>
於二零一四年六月三十日	<u>182,500</u>	<u>182,500</u>

(a) 根據經營租賃出租之物業

貴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，屆時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及二零一四年六月三十日，總值分別為人民幣21,640,000元及人民幣20,140,000元的若干投資物業已用作 貴集團獲授若干貸款的抵押（附註24）。

於有關期間內，貴集團董事宣佈其物業用途有以下轉變：

- 截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，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。貴集團已與獨立第三方訂立相應租賃協議。因此，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，轉撥時已確認分別為數人民幣35,866,000元及人民幣2,835,000元的公平值收益。
- 於二零一三年十二月三十一日止年度，貴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。

根據貴集團不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,383	3,963	5,199	3,782
一年後但五年內	2,354	5,839	6,075	7,134
五年後	—	3,501	3,700	2,182
	<u>4,737</u>	<u>13,303</u>	<u>14,974</u>	<u>13,098</u>

(b) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值等級架構

下表呈列貴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如下：

第一級估值：只透過採用第一級輸入數據（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）計量的公平值。

第二級估值：透過採用第二級輸入數據（即未符合第一級之可觀察輸入數據）計量且沒有利用重要無法觀察輸入數據的公平值。無法觀察輸入數據是並無市場數據之輸入數據。

第三級估值：透過採用重要並無法觀察輸入數據計量的公平值。

	公平值 總計 人民幣千元	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
經常性公平值計量				
於二零一一年 十二月三十一日				
投資物業：				
商業—中國	<u>157,850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>157,850</u>
於二零一二年 十二月三十一日				
投資物業：				
商業—中國	<u>209,730</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>209,730</u>
於二零一三年 十二月三十一日				
投資物業：				
商業—中國	<u>226,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>226,800</u>
於二零一四年 六月三十日				
投資物業：				
商業—中國	<u>182,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>182,500</u>

有關期間內，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。貴集團之政策為於公平值等級架構中各等級間轉撥發生之報告期結束時確認轉撥。

貴集團所有投資物業均於報告期末進行重估。於二零一一年十二月三十一日之估值及於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之估值乃分別由威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)及中證評估有限公司(「中證」)負責進行。威格斯及中證均為獨立測量師行，其測量師行旗下職員屬香港測量師學會會員，於估值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，貴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。

(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	資本化租金收益法	風險調整折現率	3.7%至	3.8%
商業—中國大陸			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。

於有關期間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	
於二零一一年一月一日	157,510
公平值調整	<u>340</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>157,850</u>
於二零一二年一月一日	157,850
添置	13,134
公平值調整	<u>38,746</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>209,730</u>
於二零一三年一月一日	209,730
添置	762
公平值調整	<u>16,308</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>226,800</u>
於二零一四年一月一日	226,800
公平值調整	<u>(44,300)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>182,500</u>

以上呈列的投資物業公平值調整包括：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 六月三十日止 六個月
	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	人民幣千元
投資物業公平值變動	340	2,880	10,501	(44,300)
持作出售竣工物業轉撥至 投資物業後於損益確認的 估值收益	—	35,866	2,835	—
物業、廠房及設備轉撥至 投資物業後於其他全面 收入確認的估值收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,972</u>	<u>—</u>
	<u>340</u>	<u>38,746</u>	<u>16,308</u>	<u>(44,300)</u>

年內／期內於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。

15 於附屬公司投資

	貴公司			
	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—	—	82,956

下表僅載列對貴集團業績、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
			貴集團 實際權益	由貴公 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
Trade Up Business Limited (「餘下控股公司」)	英屬處女群島 二零一四年五月十二日	1美元／50,000美元	100%	100%	—	投資控股
利宏發展有限公司 (「利宏」)	香港 二零一四年三月二十一日	1港元／10,000港元	100%	—	100%	投資控股
Kai Shi Projects Holdings Group Limited (「Kai Shi Projects Holding」)	英屬處女群島 二零一四年六月十一日	1美元／50,000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 二零一四年六月十九日	1港元／10,000港元	100%	—	100%	投資控股

* 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。

**** 於二零一四年六月三十日後，開世控股及開世恒盛策劃(大連)有限公司(或「開世恒盛」)分別於英屬處女群島及中國註冊成立為有限公司。

16 開發中物業

(a) 綜合財務狀況表內的開發中物業包括：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
預期於一年內收回 待售開發中物業	—	150,009	—	—
預期於一年後收回 持作未來開發待售物業	172,033	179,301	160,915	164,311
	<u>172,033</u>	<u>329,310</u>	<u>160,915</u>	<u>164,311</u>

(b) 計入開發中物業的土地之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
位於中國，租期50年或以上：	<u>169,280</u>	<u>169,280</u>	<u>121,585</u>	<u>121,585</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，貴集團正分別為人民幣168,324,000元、人民幣50,381,000元、人民幣50,381,000元及人民幣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。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，就若干授予貴集團的銀行貸款而抵押的持作出售的竣工物業分別為人民幣163,390,000元及人民幣138,818,000元(附註24)。該等竣工物業已於二零一三年解除抵押，且自此概無持作出售的竣工物業就授予貴集團的銀行貸款而抵押。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，賬面總值為人民幣33,132,000元及人民幣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。根據貴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。

綜合財務狀況表內的持作出售的竣工物業包括：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
預期於一年內收回	201,900	14,343	33,214	32,200
預期於一年後收回	<u>4,380</u>	<u>146,045</u>	<u>312,062</u>	<u>290,496</u>
	<u>206,280</u>	<u>160,388</u>	<u>345,276</u>	<u>322,696</u>

於截至二零一四年六月三十日止六個月，由於中國大連旅順口的物業市場衰退，若干持作出售的竣工物業撇減至其估計可變現淨值，而持作出售的竣工物業撇減人民幣18,500,000元於「銷售成本」內確認。

18 存貨

(a) 綜合財務狀況表內存貨包括：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
用作轉售的門窗				
原材料	2,713	1,702	2,117	2,157
在製品	118	2	587	—
製成品	<u>6,763</u>	<u>19,253</u>	<u>20,894</u>	<u>18,006</u>
	<u>9,594</u>	<u>20,957</u>	<u>23,598</u>	<u>20,163</u>

(b) 已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
已售存貨賬面值	<u>21,137</u>	<u>17,492</u>	<u>22,776</u>	<u>15,329</u>

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：

	貴集團			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	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	
貿易應收款項				
— 第三方	<u>24,116</u>	<u>9,590</u>	<u>19,036</u>	<u>32,742</u>
	24,116	9,590	19,036	32,742
按金及預付款項	8,990	6,121	30,867	28,310
其他應收款項	6,486	8,472	12,577	14,697
應收附屬公司款項	—	—	—	—
應收客戶合約工程款項總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,691</u>	<u>5,024</u>
	<u>39,592</u>	<u>24,183</u>	<u>66,171</u>	<u>80,773</u>
	貴公司			
	於十二月三十一日			
	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	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
應收附屬公司款項	<u>26,540</u>	<u>111,433</u>	<u>132,543</u>	<u>48,619</u>
	<u>26,540</u>	<u>111,433</u>	<u>132,543</u>	<u>48,619</u>

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。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，預期逾一年後可收回的貴集團貿易及其他應收款項金額分別為人民幣2,980,000元、人民幣2,995,000元、人民幣3,054,000元及人民幣5,674,000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。貴集團通常不會向客戶收取抵押品。

貴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，除非貴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(k)(i)）。

(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(或確認收益日期，以較早者為準)之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
於一年內(包括首尾兩天)	23,377	9,176	17,328	31,063
一年以上	<u>739</u>	<u>414</u>	<u>1,708</u>	<u>1,679</u>
	<u>24,116</u>	<u>9,590</u>	<u>19,036</u>	<u>32,742</u>

(c) 貿易應收款項減值

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，概無確認有關貿易應收款項的呆賬撥備。

(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：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
並無逾期或減值	<u>20,906</u>	<u>6,330</u>	<u>15,669</u>	<u>29,038</u>
逾期一個月以下	79	285	13	838
逾期一個月以上一年以下	2,392	1,865	1,437	644
逾期一年以上	<u>739</u>	<u>1,110</u>	<u>1,917</u>	<u>2,222</u>
逾期	<u>3,210</u>	<u>3,260</u>	<u>3,367</u>	<u>3,704</u>
	<u>24,116</u>	<u>9,590</u>	<u>19,036</u>	<u>32,742</u>

20 工程合同

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，應收客戶合約工程款項總額包括所產生的成本總額加截至該日已確認溢利減已確認虧損分別為人民幣3,691,000元及人民幣1,333,000元。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的所有應收客戶合約工程款項總額預期於一年內收回。

21 託管賬戶存款

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，指定用作 貴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：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>116,534</u>	<u>88,297</u>	<u>39,104</u>	<u>64,152</u>
	貴公司			
	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>—</u>	<u>2,655</u>	<u>554</u>	<u>558</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，存於中國的銀行且以人民幣計值的銀行結餘分別為人民幣115,766,000元、人民幣81,740,000元、人民幣36,037,000元及人民幣55,327,000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／(虧損)與經營所得／(所用)現金的對賬：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)		242,067	53,505	15,902	7,664	(56,912)
經調整以下項目：						
— 折舊	13	2,072	2,406	2,815	1,398	1,390
— 租賃預付款項 攤銷	5(c)	—	—	77	—	78
— 融資成本	5(a)	2,336	—	3,452	480	2,955
— 匯兌(收益)／ 虧損淨額	5(c)	(353)	(178)	373	(178)	2
— 利息收入		(357)	(363)	(405)	—	(22)
— 出售物業、廠房 及設備(收益)／ 虧損	5(c)	(112)	—	3	—	—
— 投資物業之 公平值增加	14(b)(ii)	(340)	(2,880)	(10,501)	(11,980)	44,300
— 持作出售的竣工 物業轉撥至投資 物業的公平值 增加	14(b)(ii)	—	(35,866)	(2,835)	—	—
— 撤銷持出售的竣 工物業		—	—	—	—	18,500
— 按權益結算以 股份支付之款項	28	1,540	2,992	1,455	3,681	527
營運資本變動						
存貨減少／(增加)		1,719	(11,363)	(2,641)	636	3,435
開發中物業(增加)／ 減少		(53,116)	(143,244)	181,108	196,682	(3,395)
持作出售竣工物業 (增加)／減少		(153,637)	32,758	(185,452)	(184,512)	4,552
貿易及其他應收款 項、按金及預付 款項減少／(增加)		6,341	15,409	(41,988)	(45,636)	(15,826)
預收款項(減少)／ 增加		(2,517)	9,113	1,305	1,774	1,221
貿易及其他應付款項 增加／(減少)		55,557	(11,990)	(26,191)	(15,345)	(12,433)
受限制現金減少		2,968	60	—	—	—
來自開成連先生 (「控股股東」)墊款 淨額		12,649	17,521	—	7,101	—
來自其他關連方墊款 淨額		(8,321)	(16,784)	—	—	—
經營所得／(所用) 現金		<u>108,496</u>	<u>(88,904)</u>	<u>(63,523)</u>	<u>(38,235)</u>	<u>(11,628)</u>

23 已質押存款

於二零一三年十一月，貴集團存款人民幣25,000,000元予商業銀行，作為授予貴集團之銀行貸款之質押擔保。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，質押存款的餘額分別為人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元(附註24)。

24 銀行貸款

計息銀行貸款的賬面值分析如下：

	貴集團			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	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	
即期				
— 有抵押	<u>—</u>	<u>200,000</u>	<u>118,886</u>	<u>119,116</u>
非即期				
— 有抵押	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	貴公司			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	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	
即期				
— 有抵押	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,886</u>	<u>24,116</u>

貴集團之銀行貸款均以人民幣計值，其償還情況如下：

	貴集團			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	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	
一年內或於要求時	<u>—</u>	<u>200,000</u>	<u>118,886</u>	<u>119,116</u>
一年內後但於兩年內	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>118,886</u>	<u>119,116</u>
	貴公司			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	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	
一年內或於要求時	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,886</u>	<u>24,116</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,886</u>	<u>24,116</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，銀行貸款的年利率介乎5.88%至6.90%、6.14%至6.98%、1.21%至7.20%及1.21%至7.5%，並以下列資產作擔保：

	貴集團			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	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	
已質押存款	—	—	25,000	25,000
持作出售竣工物業	163,390	138,818	—	—
投資物業	—	—	21,640	20,140
物業、廠房及設備	—	—	2,327	2,230
	<u>163,390</u>	<u>138,818</u>	<u>48,967</u>	<u>47,370</u>
	貴公司			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	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	
已質押存款	—	—	25,000	25,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>

除上文所述者外，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，貴集團擁有若干銀行貸款人民幣55,000,000元，有關款項以貴公司控股股東控制的關連方擁有的物業作抵押。

若干貴集團銀行信貸，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。倘貴集團違反契諾，則須於要求時償還已提取的信貸。貴集團定期維持對該等契諾的遵守情況。

有關貴集團流動資金風險管理的其他詳情載於附註31(b)。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，概無違反有關已提取信貸的契諾。

25 預收款項

預收款項指因貴集團門窗銷售及預售物業而從客戶收到的銷售所得款項。

26 貿易及其他應付款項

	貴集團			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	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	
貿易應付款項	99,800	89,258	63,580	50,899
其他應付款項及應計費用	28,582	23,973	26,626	29,062
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	—	489	132,616	190,173
應付其他關連方款項	—	12,887	12,499	12,618
	<u>153,382</u>	<u>151,607</u>	<u>260,321</u>	<u>307,752</u>
	貴公司			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	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	
其他應付款項及應計費用	—	—	38	454
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	—	997	963	—
應付其他關連方款項	—	—	—	—
	<u>25,000</u>	<u>25,997</u>	<u>26,001</u>	<u>25,454</u>

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(計入貿易及其他應付款項)按發票日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年 六月三十日 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	
	一個月內	33,715	37,372	
一個月以上但一年以內	48,010	36,433	18,800	31,832
一年以上	<u>18,075</u>	<u>15,453</u>	<u>13,183</u>	<u>8,799</u>
總計	<u>99,800</u>	<u>89,258</u>	<u>63,580</u>	<u>50,899</u>

貴集團的貿易及其他應付款項以及應計費用包括工程應付保留金，預期將於一年後結清。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，該等工程應付保留金為人民幣14,976,000元、人民幣3,249,000元、人民幣3,264,000元及人民幣2,254,000元。貴集團流動資金風險管理詳情載於附註31(b)。

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，貴集團的中國附屬公司須參加由中國市級政府機關組織的定額供款退休福利計劃（「計劃」），而貴集團須按合資格僱員薪金18%及20%的比率向計劃供款。地方政府機關負責向退休僱員支付全額退休金。

除上述年度供款外，貴集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

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貴公司挽留貴集團的主要及高級僱員。四名貴公司董事及十名貴集團僱員已接納貴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			購股權之合約年期
			董事	僱員	總計	
二零一一年 六月二十四日	自上市日期 第一週年當日起	於上市日期 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
			<u>9,500,000</u>	<u>4,400,000</u>	<u>13,900,000</u>	

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：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	購股權數目	購股權數目	購股權數目	購股權數目
	千份	千份	千份	千份
年／期初尚未行使	—	13,700	13,700	11,300
年／期內授出(附註)	13,900	—	—	—
年／期內失效(附註)	(200)	—	(400)	—
年／期內行使(附註)	—	—	(2,000)	—
	<u>13,700</u>	<u>13,700</u>	<u>11,300</u>	<u>11,300</u>
年／期末尚未行使	13,700	13,700	11,300	11,300
年／期末可行使	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>660</u>	<u>3,320</u>

附註：根據 貴公司股東於二零一一年六月二十四日通過的書面決議案， 貴公司有條件採用首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，而13,900,000份購股權已授予 貴公司董事及僱員。

於截至二零一一年及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 貴集團離職，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。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，尚未行使購股權的行使價分別為0.72港元、0.72港元、0.72港元及0.72港元，以及於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，加權平均剩餘合約年期分別為5年、4年、3年及2.5年。

(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：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
企業所得稅撥備	93,960	86,353	85,107	84,004
土地增值稅撥備	<u>62,281</u>	<u>46,108</u>	<u>45,159</u>	<u>30,316</u>
	<u>156,241</u>	<u>132,461</u>	<u>130,266</u>	<u>114,320</u>

(b) 遞延稅項資產與負債

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)各組成部分及其年內變動如下：

	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
於二零一一年 一月一日	8,427	73	(48,922)	—	—	(40,422)
於損益中 計入／(扣除)	7,143	196	(161)	6,590	—	13,768
於二零一一年 十二月 三十一日	15,570	269	(49,083)	6,590	—	(26,654)
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	11,527	203	(61,570)	—	6,869	(42,971)
於損益中 計入／(扣除)	(237)	(46)	(6,999)	—	630	(6,652)
自儲備扣除	—	—	(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 計入／(扣除)	(3,711)	(7)	20,234	4,625	3,408	24,549
於二零一四年 六月三十日	7,579	150	(49,078)	4,625	10,907	(25,817)

(c) 未確認遞延稅項負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，附屬公司的未分派溢利之暫時差額分別為人民幣123,695,000元、人民幣141,816,000元、人民幣143,538,000元及人民幣166,041,000元。由於貴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的稅項確認遞延稅項負債。

30 股本及儲備

(a) 權益各組成部分之變動

貴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。貴公司各個權益組成部分於有關期間的年／期初至年／期末的變動詳情如下：

	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	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日 (註冊成立日期) 的結餘	—	—	—	—	—
二零一一年一月四日至 二零一一年十二月 三十一日期間的 權益變動：					
期間溢利	—	—	—	25,000	25,000
期間全面收入總額	—	—	—	25,000	25,000
按權益結算以股份支付 之交易	—	—	1,540	—	1,540
就本期間宣派的股息	—	—	—	(25,000)	(25,000)
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日 的結餘	—	—	1,540	—	1,540
截至二零一二年 十二月三十一日 止年度的權益變動：					
年度溢利	—	—	—	(13,137)	(13,137)
年度全面收入總額	—	—	—	(13,137)	(13,137)
發行股份，經扣除 上市開支	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 三十一日的結餘	4,884	91,812	4,532	(13,137)	88,091

	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	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
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 十二月三十一日及 二零一四年 一月一日之結餘	<u>4,900</u>	<u>94,089</u>	<u>4,691</u>	<u>(2,629)</u>	<u>(17,841)</u>	<u>83,210</u>
二零一四年的 權益變動：						
期間虧損	—	—	—	797	(1,971)	(1,174)
期間全面收入總額	—	—	—	797	(1,971)	(1,174)
按權益結算以股份 支付之交易	—	—	527	—	—	527
於二零一四年 六月三十日的結餘	<u>4,900</u>	<u>94,089</u>	<u>5,218</u>	<u>(1,832)</u>	<u>(19,812)</u>	<u>82,563</u>

(b) 股本

(i) 法定及已發行股本

	二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 六月三十日	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元	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	2,000,000	20,000	2,000,000	20,000
普通股，已發行且已繳足：								
於一月一日	1	0.01	1	0.01	600,000,000	6,000,000.00	602,000,000	6,020,000.00
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/ 六月三十日	1	0.01	600,000,000	6,000,000.00	602,000,000	6,020,000	602,000,000	6,020,000.00

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，貴公司已發行股本0.01港元、6,000,000港元、6,020,000港元及6,020,000港元，分別相當於人民幣0.01元、人民幣4,884,000元、人民幣4,900,000元及人民幣4,900,000元。

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

(ii) 增加股本

貴公司於二零一一年一月四日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於同日，貴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。

貴集團於二零一一年四月八日完成首次公開發售重組，詳情如下：

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，開世投資及中國開世分別於英屬處女群島及香港註冊成立。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，貴公司於開曼群島註冊成立。作為首次公開發售重組的一部分，已進行多次股權轉讓，據此，貴公司成為開世投資的唯一股東，而開世投資則成為中國開世的唯一股東。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，作為首次公開發售重組的一部分，中國開世收購萊恩天津的全部股權，而有關代價人民幣6,743,000元及人民幣2,497,000元乃分別應付予天津大眾集團有限公司*（「天津大眾」）及一名獨立第三方。就本報告而言，已付／應付予天津大眾的代價被當作一項視作向控股股東出資。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，作為首次公開發售重組的一部分，大連開世支付現金代價人民幣3,000,000元予天津大眾，以收購大連建設的全部股權。就本報告而言，已付／應付予天津大眾的代價被當作一項視作向控股股東出資。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，作為首次公開發售重組的一部分，萊恩天津分別支付現金代價人民幣42,570,000元及人民幣430,000元予天津大眾及天津市山地物資貿易有限公司*（「天津山地」），以收購大連開世的全部股權。就本報告而言，已付／應付予天津大眾的代價被當作一項視作向控股股東出資。

隨著首次公開發售重組於二零一一年四月八日完成，資本指 貴公司由1股每股面值0.01港元的股份所組成的已發行股本。

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，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 貴公司現有普通股享有同等地位。

貴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 貴公司股份總數的25%）已向公眾發行。 貴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 貴公司股東，方式為自 貴公司的股份溢價撥資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，根據首次公開發售前購股權計劃， 貴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。

* 該等實體全部均為中國有限責任公司。

(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 貴公司股份溢價賬。

根據開曼群島公司法（經修訂）， 貴公司股份溢價賬中的資金可分派於 貴公司股東，惟緊接股息擬派發日期後， 貴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 貴集團旗下各公司的組織章程細則設立中國法定儲備。中國公司須將根據董事會批准釐定的若干純利（抵銷上一年度虧損後）轉撥至法定一般儲備。

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向股東發行新股而轉為實繳資本／股本，惟該等發行後所剩結餘不得低於註冊資本的25%。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 貴公司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(s)(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。該儲備按照載列於附註1(w)中的會計政策處理。

(v) 物業重估儲備

物業重估儲備已經設立，並按照載列於附註1(h)中的會計政策處理。

(vi) 可分派儲備

貴公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日並無儲備可供分派予股東。

貴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 貴公司作出分派及 貴公司能否收取分派，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 貴公司作出的分派。

(vii) 資本管理

貴集團管理資本的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力，以向 貴集團的物業發展項目提供資金、為股東提供回報及為其他持股者帶來利益並維持最佳資本架構以減少資本成本。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以在提高股東回報(可能伴隨較高的借款水平)與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

與行業慣例相符， 貴集團會根據資產負債比率及流動比率監察其主要營運附屬公司(即大連開世)的資本架構。就此而言， 貴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得出。

(viii) 股息

於截至二零一一年十二月三十一日止年度， 貴集團已向 貴公司股東宣派特別股息人民幣25,000,000元。

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及截至二零一四年止六個月，貴公司並無向貴公司股東宣派任何股息。

31 財務風險管理及金融工具公平值

貴集團於日常業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。貴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

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

鑑於客戶眾多，故貴集團並無信貸集中風險。貴集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月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）。貴集團並無提供任何可能導致貴集團面對信貸風險的財務擔保。

有關貴集團貿易及其他應收款項所產生的信貸風險之進一步量化披露載於附註19。

(b) 流動資金風險

貴集團內部營運公司負責自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資以及籌集貸款以滿足預期現金需求，惟超逾有關部門預先釐定之水平的借貸須經母公司董事會批准。貴集團按其政策定期監察流動資金需求以及借貸契諾的遵守情況，以確保維持充足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。

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

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

(i) 利率概況

下表詳列於報告期末 貴集團借貸淨額(定義見上文)之利率組合：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
定息借貸淨額：				
銀行貸款	—	—	95,000	95,000
	—	—	95,000	95,000
浮息借貸：				
銀行貸款	200,000	200,000	23,886	24,116
	200,000	200,000	23,886	24,116
總借貸淨額	200,000	200,000	118,886	119,116
定息借貸淨額佔總借貸 淨額的百分比	—	—	80%	80%

(ii) 敏感度分析

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，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 貴集團除稅後溢利及保留溢利減少/(增加)金額約人民幣219,000元、人民幣325,000元、人民幣(151,000)元及人民幣(325,000)元。

上述敏感度分析指 貴集團除稅後溢利(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 貴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 貴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 貴集團除稅後溢利(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。

(d) 外幣風險

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

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

(e) 公平值

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，貴集團及貴公司的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) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日並無於財務資料計提撥備之未付土地及開發成本資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>5,677</u>	<u>25,220</u>	<u>9,006</u>	<u>6,077</u>

(b) 經營租賃承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，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：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
一年內	845	1,879	1,722	1,223
一年後但五年內	<u>—</u>	<u>2,420</u>	<u>769</u>	<u>188</u>
	<u>845</u>	<u>4,299</u>	<u>2,491</u>	<u>1,411</u>

貴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，貴集團於有關期間內至該關連方不再為關連方當日(倘適用)止期間曾訂立下列重大關連方交易。

於有關期間內，董事認為貴集團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

(a) 交易

附註	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
門窗銷售				
— 北海陽光	<u>8,638</u>	<u>—</u>	<u>2,513</u>	<u>—</u>
土石方工程服務收入				
— 北海陽光	(i) <u>—</u>	<u>3,286</u>	<u>8,860</u>	<u>4,098</u>
租金開支				
— 天津大眾	(ii) <u>720</u>	<u>720</u>	<u>720</u>	<u>360</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零一四年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入					
—北海陽光	(iii)	324	324	324	172
—泥房子酒業	(iv)	319	319	319	169
—港灣物業	(v)	1,072	1,608	1,606	1,500

(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，總合同額為人民幣12,601,000元，貴集團已於二零一二年十二月十一日就此發出公告。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，兩個及六個項目已竣工，開世建設工程已分別確認收益人民幣3,286,000元及人民幣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。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，人民幣720,000元、人民幣720,000元、人民幣720,000元及人民幣360,000元已分別確認為租金開支。

(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起至二零一零年十一月三十日止，年租人民幣674,000元。其後，於二零一零年十二月一日起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起至二零一六年十二月三十一日止，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起至二零一二年十一月三十日止，為期三年，年租人民幣134,000元。其後，於二零一一年一月一日起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起至二零一六年十二月三十一日止，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。

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起至二零一四年十二月三十一日止，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(於財務資料附註33(c)中披露)，貴集團於報告期末與關連方之結餘如下：

- (i) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，貴公司應付之股息為人民幣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。

(c) 融資安排

		貴集團欠關連方之款項			
		於十二月三十一日			於二零一四年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付控股股東款項	(i)	—	489	132,616	190,173
應付其他關連方款項	(ii)	—	12,887	12,499	12,618

附註：

- (i) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團自一名董事收到墊款人民幣86,291,000元及償還人民幣85,803,000元。於二零一三年十二月三十一日，貴集團應付控股股東款項人民幣489,000元，包括在「貿易及其他應付款項」內。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團自一名董事收到墊款人民幣169,020,000元及償還人民幣36,893,000元。於二零一三年十二月三十一日，貴集團應付控股股東款項人民幣132,616,000元，包括在「貿易及其他應付款項」內。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團自控股股東收到墊款人民幣161,948,000元及償還人民幣104,391,000元。於二零一四年六月三十日，貴集團應付控股股東款項人民幣190,173,000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，貴集團自澳洲新西蘭收到墊款人民幣12,887,000元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，貴集團與澳洲新西蘭的結餘為人民幣12,887,000元、人民幣12,496,000元及人民幣12,618,000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

貴集團主要管理層人員薪酬(包括附註7所披露付予貴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:

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
短期僱員福利	1,074	1,569	1,592	730	730
按權益結算以股 份支付之款項	1,238	2,367	1,120	745	419
退休福利計劃 供款	<u>74</u>	<u>177</u>	<u>197</u>	<u>93</u>	<u>99</u>
總計	<u>2,386</u>	<u>4,113</u>	<u>2,909</u>	<u>1,568</u>	<u>1,248</u>

薪酬總額計入「僱員成本」(附註5(b))。

34 有關附屬公司法定財務報表的資料

於有關期間內，組成貴集團的公司之法定財務報表(須予審核)乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則或中國財政部頒佈的中國公認會計準則編製。有關期間的該等財務報表由以下所示之相關法定核數師審核:

公司名稱	財政期間	法定核數師
中國開世	由二零一零年四月二十日 (註冊成立日期)至二零一一年 十二月三十一日期間、 截至二零一二年及二零一三年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
萊恩天津	截至二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日止年度	天津立信會計師事務所 有限公司
大連開世	截至二零一一年、二零一二年及 二零一三年十二月三十一日止年度	遼寧正威會計師事務所 有限公司
開世工程	截至二零一二年十二月三十一日 止年度	大連瑞華會計師事務所 有限公司

35 直接及最終控股人士

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，董事認為貴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）並無編製公開用途的財務報表。

36 已頒佈但於有關期間仍未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本財務資料刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干修訂及一項新準則，而該等修訂及新準則於有關期間仍未生效，故財務資料並無採用有關修訂及準則。該等修訂及新準則包括以下可能與貴集團有關者。

於以下日期或之後開始的
會計期間生效

國際財務報告準則於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
國際財務報告準則於二零一零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9號金融工具	二零一五年一月一日
國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第7號金融工具： 披露一強制生效日期及過渡性披露之修訂本	二零一五年一月一日

貴集團正在評估該等修訂預期於首次應用期間造成的影響。截至目前，貴集團認為採用上述各項不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

37 報告日期後事項

- (a) 於貴公司籌備開世控股以實物方式分派時，貴集團曾進行重組（「資產重組」），使開世控股將持有物業發展業務，而有關業務將分派予貴公司股東，而貴集團的門窗銷售及提供土石方工程服務業務將繼續屬於貴集團。資產重組的詳情如下：

於二零一四年五月十二日，Trade Up Business Limited（「餘下控股公司」）於英屬處女群島註冊成立，已發行股本為1美元。

於二零一四年三月二十一日，利宏發展有限公司（「利宏」，餘下控股公司之全資附屬公司）於香港註冊成立，已發行股本為1港元。

於二零一四年十月三十一日，開世控股有限公司（「開世控股」）於英屬處女群島註冊成立，已發行股本為0.01美元。

於二零一四年十二月八日，大連開世向萊恩天津轉讓其於開世工程的所有股本權益，代價為人民幣2,000,000元。

於二零一四年十二月九日，萊恩天津向開世恒盛轉讓其於大連開世的所有股本權益（佔實繳股本總額之27.66%），代價為人民幣50,500,000元。

於二零一四年十二月八日，中國開世向利宏（餘下控股公司之全資附屬公司）轉讓其於萊恩天津（連同其從事門窗製造及銷售以及土石方工程（「保留業務」）之附屬公司開世工程）之所有股

本權益，代價為人民幣4,000,000元。貴公司、餘下控股公司及其三間附屬公司利宏、萊恩天津及開世工程（利宏、萊恩天津及開世工程合稱為「餘下集團實體」）稱為「餘下集團」。

於二零一四年十二月十九日，開世控股向貴公司發行及配發601,999,999股股份以換取貴公司於開世投資（連同彼等各自主要從事物業發展（「分派業務」）的附屬公司）的全部股本權益。開世控股以及開世投資及其附屬公司稱為「開世控股集團」。

於本報告日期後，貴公司將以實物方式向貴公司股東分派其於開世控股之全部股份，基準為每持有一股貴公司股份可獲發一股開世控股股份。以實物方式分派開世控股股份須待貴公司獨立股東批准後，方可作實。

開世控股集團之合併業績乃於貴公司共同控制下以分派業務之財務資料編製，猶如開世控股集團之現行集團架構於有關期間一直存在。開世控股集團之合併財務狀況乃為呈列分派業務之資產與負債而編製，猶如開世控股集團之現行集團架構於該等日期一直存在。

餘下集團實體之合併業績乃於貴公司共同控制下以保留業務之財務資料編製，猶如餘下集團實體之現行集團架構於有關期間一直存在。餘下集團實體之合併財務狀況乃為呈列保留業務之資產與負債而編製，猶如餘下集團實體之現行集團架構於該等日期一直存在。

(b) 貴集團與 貴公司、開世控股集團及餘下集團實體之業績／合併業績、資產及負債／合併財務狀況之對賬如下：

	貴公司	開世控股 集團	餘下集團 實體	對銷 (附註)	貴集團
	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
截至二零一一年					
十二月三十一日					
止年度：					
營業額	<u>—</u>	<u>481,269</u>	<u>29,819</u>	<u>(5,778)</u>	<u>505,310</u>
年度溢利／(虧損)	<u>25,000</u>	<u>198,341</u>	<u>44,519</u>	<u>(117,434)</u>	<u>150,426</u>
於二零一一年					
十二月三十一日：					
資產總額	<u>26,540</u>	<u>762,064</u>	<u>51,151</u>	<u>(101,930)</u>	<u>737,825</u>
負債總額	<u>25,000</u>	<u>540,459</u>	<u>76,816</u>	<u>(94,508)</u>	<u>547,767</u>
資產／(負債)淨額	<u>1,540</u>	<u>221,605</u>	<u>(25,665)</u>	<u>(7,422)</u>	<u>190,058</u>
截至二零一二年					
十二月三十一日					
止年度：					
營業額	<u>—</u>	<u>80,016</u>	<u>25,687</u>	<u>—</u>	<u>105,703</u>
年度(虧損)／溢利	<u>(13,137)</u>	<u>35,680</u>	<u>1,683</u>	<u>6,815</u>	<u>31,041</u>
於二零一二年					
十二月三十一日：					
資產總額	<u>114,088</u>	<u>868,934</u>	<u>80,446</u>	<u>(195,039)</u>	<u>868,429</u>
負債總額	<u>25,997</u>	<u>625,137</u>	<u>90,938</u>	<u>(194,430)</u>	<u>547,642</u>
資產／(負債)淨額	<u>88,091</u>	<u>243,797</u>	<u>(10,492)</u>	<u>(609)</u>	<u>320,787</u>
截至二零一三年					
六月三十日止六個月					
(未經審核)：					
營業額	<u>—</u>	<u>16,194</u>	<u>31,334</u>	<u>—</u>	<u>47,528</u>
期間(虧損)／溢利	<u>(2,810)</u>	<u>(222)</u>	<u>5,064</u>	<u>71</u>	<u>2,103</u>

	貴公司	開世控股 集團	餘下集團 實體	對銷 (附註)	貴集團
	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 六月三十日 (未經審核):					
資產總額	<u>111,368</u>	<u>828,796</u>	<u>101,373</u>	<u>(137,516)</u>	<u>904,021</u>
負債總額	<u>25,541</u>	<u>582,547</u>	<u>106,802</u>	<u>(136,978)</u>	<u>577,912</u>
資產/(負債)淨額	<u>85,827</u>	<u>246,249</u>	<u>(5,429)</u>	<u>(538)</u>	<u>326,109</u>
截至二零一三年 十二月三十一日 止年度:					
營業額	<u>—</u>	<u>39,795</u>	<u>61,113</u>	<u>—</u>	<u>100,908</u>
年度(虧損)/溢利	<u>(4,850)</u>	<u>4,417</u>	<u>6,584</u>	<u>139</u>	<u>6,290</u>
於二零一三年 十二月三十一日:					
資產總額	<u>133,097</u>	<u>804,085</u>	<u>136,869</u>	<u>(162,167)</u>	<u>911,884</u>
負債總額	<u>49,887</u>	<u>555,780</u>	<u>137,778</u>	<u>(161,698)</u>	<u>581,747</u>
資產/(負債)淨額	<u>83,210</u>	<u>248,305</u>	<u>(909)</u>	<u>(469)</u>	<u>330,137</u>
截至二零一四年 六月三十日止六個月					
營業額	<u>—</u>	<u>13,504</u>	<u>33,563</u>	<u>—</u>	<u>47,067</u>
期間(虧損)/溢利	<u>(1,969)</u>	<u>(37,915)</u>	<u>5,957</u>	<u>19</u>	<u>(33,908)</u>
於二零一四年 六月三十日:					
資產總額	<u>132,133</u>	<u>790,057</u>	<u>137,990</u>	<u>(177,022)</u>	<u>883,158</u>
負債總額	<u>49,570</u>	<u>496,984</u>	<u>132,943</u>	<u>(93,618)</u>	<u>585,879</u>
資產/(負債)淨額	<u>82,563</u>	<u>293,073</u>	<u>5,047</u>	<u>(83,404)</u>	<u>297,279</u>

附註：

- (i) 年度／期間營業額之對銷調整主要指二零一一年餘下集團實體向開世控股集團銷售門窗之銷售額人民幣5,778,000元。
- (ii) 年度／期間溢利／(虧損)之對銷調整主要指：(1)二零一一年開世控股及其附屬公司向餘下集團一間附屬公司及 貴公司分別宣派股息人民幣44,316,000元及人民幣26,539,000元，以及餘下集團一間附屬公司向開世控股集團宣派股息人民幣41,442,000元；及(2)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月之未實現溢利和公司間交易的遞延稅項影響分別人民幣590,000元、人民幣199,000元、人民幣139,000元、人民幣71,000元(未經審核)及人民幣19,000元。
- (iii) 資產總額及負債總額之對銷調整主要指：(1)於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之餘下集團與開世控股集團的公司間結餘總額分別人民幣99,276,000元、人民幣198,490,000元、人民幣153,729,000元及人民幣89,796,000元；及(2)於截至二零一四年六月三十日止六個月資本化發行人民幣82,956,000元。
- (iv) 資產淨額之對銷調整主要指：(1)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之未實現溢利和公司間交易的遞延稅項影響分別人民幣7,422,000元、人民幣609,000元、人民幣469,000元及人民幣448,000元；及(2)於截至二零一四年六月三十日止六個月資本化發行人民幣82,956,000元。

(c) 開世控股集團於有關期間之合併財務資料披露如下：

於有關期間之合併損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
營業額	481,269	80,016	39,795	16,194	13,504
銷售成本	<u>(202,120)</u>	<u>(33,023)</u>	<u>(18,859)</u>	<u>(9,210)</u>	<u>(23,623)</u>
毛利／(毛損)	279,149	46,993	20,936	6,984	(10,119)
其他收入	41,442	—	—	—	—
銷售及分銷開支	(16,017)	(14,095)	(8,962)	(5,785)	(1,712)
行政開支	<u>(15,234)</u>	<u>(14,597)</u>	<u>(12,090)</u>	<u>(5,188)</u>	<u>(5,443)</u>
投資物業公平值變動前之 經營溢利／(虧損)	289,340	18,301	(116)	(3,989)	(17,274)
投資物業之公平值 增加／(減少)	340	2,880	10,501	8,490	(44,300)
持作出售的竣工物業 轉撥至投資物業時之 公平值收益	<u>—</u>	<u>35,866</u>	<u>2,835</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資物業公平值變動後之 經營溢利／(虧損)	289,680	57,047	13,220	4,501	(61,574)
融資收入	327	501	185	109	9
融資成本	<u>(2,216)</u>	<u>(36)</u>	<u>(265)</u>	<u>(9)</u>	<u>(12)</u>
除稅前溢利／(虧損)	287,791	57,512	13,140	4,601	(61,577)
所得稅	<u>(89,450)</u>	<u>(21,832)</u>	<u>(8,723)</u>	<u>(4,823)</u>	<u>23,662</u>
年度／期間溢利／(虧損)	<u>198,341</u>	<u>35,680</u>	<u>4,417</u>	<u>(222)</u>	<u>(37,915)</u>
以下應佔：					
開世控股權益股東	<u>198,341</u>	<u>35,680</u>	<u>4,417</u>	<u>(222)</u>	<u>(37,915)</u>
年度／期間溢利／(虧損)	<u>198,341</u>	<u>35,680</u>	<u>4,417</u>	<u>(222)</u>	<u>(37,915)</u>

於有關期間之合併損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
年度／期間溢利／(虧損)	<u>198,341</u>	<u>35,680</u>	<u>4,417</u>	<u>(222)</u>	<u>(37,915)</u>
年度／期間其他全面 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 之重估盈餘	—	—	2,229	2,873	—
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	—	—	862	(198)	(273)
年度／期間其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,091</u>	<u>2,675</u>	<u>(273)</u>
年度／期間全面收入總額	<u><u>198,341</u></u>	<u><u>35,680</u></u>	<u><u>7,508</u></u>	<u><u>2,453</u></u>	<u><u>(38,188)</u></u>
以下應佔：					
開世控股權益股東	<u>198,341</u>	<u>35,680</u>	<u>7,508</u>	<u>2,453</u>	<u>(38,188)</u>
年度／期間全面收入總額	<u><u>198,341</u></u>	<u><u>35,680</u></u>	<u><u>7,508</u></u>	<u><u>2,453</u></u>	<u><u>(38,188)</u></u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之合併財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	7,495	7,444	5,432	4,369
投資物業	<u>157,850</u>	<u>209,730</u>	<u>226,800</u>	<u>182,500</u>
非流動資產總額	<u>165,345</u>	<u>217,174</u>	<u>232,232</u>	<u>186,869</u>
流動資產				
開發中物業	172,033	331,021	160,915	164,311
持作出售的竣工物業	207,355	161,198	346,942	324,335
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	23,119	10,000	36,253	37,175
應收餘下集團實體的款項	54,724	54,196	—	—
託管賬戶存款	25,000	25,000	—	—
現金及現金等價物	114,488	70,345	2,743	52,367
抵押存款	—	—	25,000	25,000
流動資產總額	<u>596,719</u>	<u>651,760</u>	<u>571,853</u>	<u>603,188</u>
資產總額	<u>762,064</u>	<u>868,934</u>	<u>804,085</u>	<u>790,057</u>
流動負債				
銀行貸款	—	200,000	—	—
預收款項	3,704	4,024	501	966
貿易及其他應付款項	138,030	140,475	219,962	267,208
應付餘下集團實體的款項	—	—	28,996	44,849
應付貴公司的款項	20,431	110,439	131,580	48,619
即期稅項	<u>151,371</u>	<u>127,026</u>	<u>124,218</u>	<u>109,375</u>
流動負債總額	<u>313,536</u>	<u>581,964</u>	<u>505,257</u>	<u>471,017</u>
流動資產淨額	<u>283,183</u>	<u>69,796</u>	<u>66,596</u>	<u>132,171</u>
資產總額減流動負債	<u>448,528</u>	<u>286,970</u>	<u>298,828</u>	<u>319,040</u>
非流動負債				
銀行貸款	200,000	—	—	—
遞延稅項負債	<u>26,923</u>	<u>43,173</u>	<u>50,523</u>	<u>25,967</u>
非流動負債總額	<u>226,923</u>	<u>43,173</u>	<u>50,523</u>	<u>25,967</u>
資產淨額	<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>
權益				
合併資本	—	—	—	—
儲備	<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>
開世控股權益股東應佔權益總額	<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>
權益總額	<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>

(d) 餘下集團實體於有關期間之合併財務資料披露如下：

於有關期間的合併損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額	29,819	25,687	61,113	31,334	33,563
銷售成本	<u>(21,137)</u>	<u>(19,282)</u>	<u>(45,214)</u>	<u>(23,034)</u>	<u>(21,657)</u>
毛利	8,682	6,405	15,899	8,300	11,906
其他收益	44,322	—	—	—	—
銷售及分銷開支	(1,285)	(1,268)	(1,749)	(548)	(471)
行政開支	<u>(3,792)</u>	<u>(2,882)</u>	<u>(3,801)</u>	<u>(1,808)</u>	<u>(2,056)</u>
經營溢利	47,927	2,255	10,349	5,944	9,379
融資收入	53	7	221	13	13
融資成本	<u>(193)</u>	<u>(13)</u>	<u>(3,143)</u>	<u>(164)</u>	<u>(2,783)</u>
除稅前溢利	47,787	2,249	7,427	5,793	6,609
所得稅	<u>(3,268)</u>	<u>(566)</u>	<u>(843)</u>	<u>(729)</u>	<u>(652)</u>
年度／期間溢利及 年度／期間 其他全面收入	<u>44,519</u>	<u>1,683</u>	<u>6,584</u>	<u>5,064</u>	<u>5,957</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之合併財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零一四年
	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	六月三十日 人民幣千元
非流動資產				
預付租賃款項	—	—	6,485	6,407
物業、廠房及設備	<u>3,385</u>	<u>3,119</u>	<u>12,950</u>	<u>12,632</u>
	<u>3,385</u>	<u>3,119</u>	<u>19,435</u>	<u>19,039</u>
流動資產				
預付租賃款項	—	—	154	154
存貨	9,593	22,845	26,230	22,794
貿易及其他應收款項、按金及 預付款項	36,067	39,185	29,917	43,599
應收開世控股集團的款項	—	—	25,326	41,178
現金及現金等價物	2,046	15,297	35,807	11,226
抵押存款	<u>60</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>47,766</u>	<u>77,327</u>	<u>117,434</u>	<u>118,951</u>
資產總額	<u>51,151</u>	<u>80,446</u>	<u>136,869</u>	<u>137,990</u>
流動負債				
銀行貸款	—	—	95,000	95,000
預收款項	7,786	16,579	21,408	17,908
貿易及其他應付款項	9,471	10,642	15,322	15,089
應付開世控股集團的款項	54,690	58,282	—	—
即期稅項	<u>4,869</u>	<u>5,435</u>	<u>6,048</u>	<u>4,946</u>
	<u>76,816</u>	<u>90,938</u>	<u>137,778</u>	<u>132,943</u>
流動資產淨額	(29,050)	(13,611)	(20,344)	(13,992)
資產總額減流動負債	<u>(25,665)</u>	<u>(10,492)</u>	<u>(909)</u>	<u>5,047</u>
資產淨額	<u>(25,665)</u>	<u>(10,492)</u>	<u>(909)</u>	<u>5,047</u>
權益				
儲備	<u>(25,665)</u>	<u>(10,492)</u>	<u>(909)</u>	<u>5,047</u>
權益總額	<u>(25,665)</u>	<u>(10,492)</u>	<u>(909)</u>	<u>5,047</u>

C 結算日後財務報表及股息

貴公司及其組成 貴集團之附屬公司概無就二零一四年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。除財務資料所披露者外，組成 貴集團之任何公司概無就二零一四年六月三十日後之任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

此 致

開世中國控股有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一四年十二月二十四日

以下為本公司之申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就B節附註1(b)所載有關開世控股有限公司(「開世控股」)及其附屬公司(以下統稱為「開世控股集團」)之財務資料所作出的報告，當中包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之開世控股集團合併財務狀況表，以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)之開世控股集團合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同相關解釋附註(「財務資料」)，以供載入 貴公司日期為二零一四年十二月二十四日之通函(「通函」)。

開世控股在二零一四年十月三十一日於英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。於建議資產重組完成後，開世控股將成為現組成開世控股集團的各公司之控股公司，有關詳情載列於下文B節附註1(b)。除上述之重組外，開世控股自其註冊成立之日以來未曾進行任何業務。

於本報告日期，由於開世控股、開世投資集團有限公司、Kai Shi Projects Holdings Group Limited、Kai Shi Projects Development Group Limited、開世恒盛策劃(大連)有限公司及大連開世城鄉投資建設有限公司或為新註冊成立且於註冊成立日期起尚未發出其首份經審核財務報表，或為投資控股公司且註冊成立所在司法權區之規則及規例並無法定審核之規定，故並無為彼等編製經審計財務報表。

現組成開世控股集團之所有公司已採納十二月三十一日為財政年度結算日。開世控股集團旗下須於有關期間進行審核的公司的詳情及相關核數師的名稱載於B節附註25。該等公司的法定財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)或由中華人民共和國(「中國」)財政部頒佈的企業會計準則和會計法規(「中國公認會計準則」)之相關規定編製。

貴公司之董事已根據與編製下文B節所載財務資料之相同基準，編製開世控股集團於有關期間之合併財務報表(「相關財務報表」)。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月的相關財務報表已由吾等根據與貴公司另行訂立的委聘條款，按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則審核。

財務資料已由貴公司董事根據未經調整之相關財務報表及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製，以供載入貴公司就貴公司的集團重組及開世控股股份之有條件實物分派向股東發出之通函。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及上市規則的適用披露條文編製作出真實而公平的反映的財務資料，以及負責貴公司董事認為屬必要之有關內部監控，以使編製財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程及申報會計師」(第3.340號)進行之程序就財務資料達致意見。吾等並無審核開世控股、其附屬公司或開世控股集團有關於二零一四年六月三十日後之任何期間之任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文B節附註1(b)所載基準編製之財務資料真實及公平地反映開世控股集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之合併事務狀況以及開世控股集團於該等日期止之有關期間之合併業績及現金流量。

相關財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱由董事負責的開世控股集團未經審核相關中期財務資料，當中包括截至二零一三年六月三十日止六個月的合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表連同其附註（「相關財務資料」）。

貴公司董事負責根據財務資料所採用的相同基準編製相關財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對相關財務資料發表結論。

審閱包括主要對負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行的審核範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事宜。因此，吾等並不就相關財務資料發表審核意見。

根據吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事項導致吾等相信相關財務資料在所有重大方面並無按照財務資料所採用的相同基準編製。

A 開世控股集團之財務資料

合併損益表

(以人民幣列示)

B 節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
				(未經審核)		
營業額	3	481,269	80,016	39,795	16,194	13,504
銷售成本		(202,120)	(33,023)	(18,859)	(9,210)	(23,623)
毛利／(毛損)		279,149	46,993	20,936	6,984	(10,119)
其他收益	3	41,442	—	—	—	—
銷售及分銷開支		(16,017)	(14,095)	(8,962)	(5,785)	(1,712)
行政開支		(15,234)	(14,597)	(12,090)	(5,188)	(5,443)
投資物業之公平值變動前 經營溢利／(虧損)		289,340	18,301	(116)	(3,989)	(17,274)
投資物業之公平值增 加／減少	8(b)(ii)	340	2,880	10,501	8,490	(44,300)
持作出售的竣工物業轉撥 至投資物業時之公平值 收益	8(b)(ii)	—	35,866	2,835	—	—
投資物業之公平值變動後 經營溢利／(虧損)		289,680	57,047	13,220	4,501	(61,574)
融資收入		327	501	185	109	9
融資成本	4(a)	(2,216)	(36)	(265)	(9)	(12)
除稅前溢利／(虧損)	4	287,791	57,512	13,140	4,601	(61,577)
所得稅	5(a)	(89,450)	(21,832)	(8,723)	(4,823)	23,662
年度／期間溢利／(虧損)		<u>198,341</u>	<u>35,680</u>	<u>4,417</u>	<u>(222)</u>	<u>(37,915)</u>
以下應佔：						
開世控股權益股東		<u>198,341</u>	<u>35,680</u>	<u>4,417</u>	<u>(222)</u>	<u>(37,915)</u>
年度／期間溢利／(虧損)		<u>198,341</u>	<u>35,680</u>	<u>4,417</u>	<u>(222)</u>	<u>(37,915)</u>

合併損益及其他全面收益表
(以人民幣列示)

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
年度／期間溢利／(虧損)	198,341	35,680	4,417	(222)	(37,915)
年度／期間其他全面收入 (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	2,873	—
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	—	—	862	(198)	(273)
年度／期間其他全面收入	6	—	3,091	2,675	(273)
年度／期間全面收入總額	198,341	35,680	7,508	2,453	(38,188)
以下應佔：					
開世控股權益股東	198,341	35,680	7,508	2,453	(38,188)
年度／期間全面收入總額	198,341	35,680	7,508	2,453	(38,188)

合併財務狀況表
(以人民幣列示)

B節 附註	於十二月三十一日			於	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元	
非流動資產					
物業、廠房及設備	7	7,495	7,444	5,432	4,369
投資物業	8	<u>157,850</u>	<u>209,730</u>	<u>226,800</u>	<u>182,500</u>
非流動資產總額		<u>165,345</u>	<u>217,174</u>	<u>232,232</u>	<u>186,869</u>
流動資產					
開發中物業	9	172,033	331,021	160,915	164,311
持作出售的竣工物業	10	207,355	161,198	346,942	324,335
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	11	23,119	10,000	36,253	37,175
應收餘下集團實體款項	12	54,724	54,196	—	—
託管賬戶存款	13	25,000	25,000	—	—
現金及現金等價物	14	114,488	70,345	2,743	52,367
抵押存款	15	—	—	25,000	25,000
流動資產總額		<u>596,719</u>	<u>651,760</u>	<u>571,853</u>	<u>603,188</u>
資產總額		<u>762,064</u>	<u>868,934</u>	<u>804,085</u>	<u>790,057</u>

	B節 附註	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
		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	人民幣千元
流動負債					
銀行貸款	16	—	200,000	—	—
預收款項	17	3,704	4,024	501	966
貿易及其他應付款項	18	138,030	140,475	219,962	267,208
應付餘下集團實體款項	12	—	—	28,996	44,849
應付 貴公司款項	12	20,431	110,439	131,580	48,619
即期稅項	20(a)	<u>151,371</u>	<u>127,026</u>	<u>124,218</u>	<u>109,375</u>
流動負債總額		<u>313,536</u>	<u>581,964</u>	<u>505,257</u>	<u>471,017</u>
流動資產淨額		<u>283,183</u>	<u>69,796</u>	<u>66,596</u>	<u>132,171</u>
資產總額減流動負債		<u>448,528</u>	<u>286,970</u>	<u>298,828</u>	<u>319,040</u>
非流動負債					
銀行貸款	16	200,000	—	—	—
遞延稅項負債	20(b)	<u>26,923</u>	<u>43,173</u>	<u>50,523</u>	<u>25,967</u>
非流動負債總額		<u>226,923</u>	<u>43,173</u>	<u>50,523</u>	<u>25,967</u>
資產淨額		<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>
權益					
合併資本	21(a)	—	—	—	—
儲備		<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>
開世控股權益股東應佔 權益總額		<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>
權益總額		<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>

合併權益變動表

(以人民幣列示)

	B節 附註	開世控股權益股東應佔				總計 人民幣千元
		合併資本 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
於二零一一年一月一日 結餘		—	20,639	8,009	65,472	94,120
二零一一年權益變動：						
年度溢利		—	—	—	198,341	198,341
全面收入總額		—	—	—	198,341	198,341
本年度已宣派之股息 撥至法定儲備	21(b)(vii)	—	—	—	(70,856)	(70,856)
		—	—	8,431	(8,431)	—
於二零一一年 十二月三十一日結餘		—	20,639	16,440	184,526	221,605
於二零一二年一月一日 結餘		—	20,639	16,440	184,526	221,605
二零一二年權益變動：						
年度溢利		—	—	—	35,680	35,680
全面收入總額		—	—	—	35,680	35,680
撥至法定儲備		—	—	1,001	(1,001)	—
向餘下集團旗下一間公司 作出之注資		—	(13,488)	—	—	(13,488)
於二零一二年 十二月三十一日結餘		—	7,151	17,441	219,205	243,797

	開世控股權益股東應佔						
	合併資本	實繳盈餘	法定儲備	匯兌儲備	物業		總計
					重估儲備	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	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	—	7,151	17,441	—	—	219,205	243,797
二零一三年權益變動：							
年度溢利	—	—	—	—	—	4,417	4,417
其他全面收入	—	—	—	862	2,229	—	3,091
全面收入總額	—	—	—	862	2,229	4,417	7,508
向餘下集團旗下一間 公司作出之注資	—	(3,000)	—	—	—	—	(3,000)
於二零一三年 十二月三十一日結餘	—	4,151	17,441	862	2,229	223,622	248,305
於二零一四年一月一日 結餘	—	4,151	17,441	862	2,229	223,622	248,305
二零一四年權益變動：							
期內虧損	—	—	—	—	—	(37,915)	(37,915)
其他全面收入	—	—	—	(273)	—	—	(273)
全面收入總額	—	—	—	(273)	—	(37,915)	(38,188)
開世控股集團的一間 附屬公司的實繳資本 增加	—	82,956	—	—	—	—	82,956
於二零一四年 六月三十日結餘	—	87,107	17,441	589	2,229	185,707	293,073

	開世控股權益股東應佔						
	合併資本	實繳盈餘	法定儲備	匯兌儲備	物業		總計
					重估儲備	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	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	—	7,151	17,441	—	—	219,205	243,797
二零一三年權益變動：							
期內虧損(未經審核)	—	—	—	—	—	(222)	(222)
其他全面收入 (未經審核)	—	—	—	(198)	2,873	—	2,675
全面收入總額 (未經審核)	—	—	—	(198)	2,873	(222)	2,453
於二零一三年 六月三十日結餘 (未經審核)	—	7,151	17,441	(198)	2,873	218,983	246,250

合併現金流量表

(以人民幣列示)

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
				(未經審核)		
經營活動						
經營(所得)/所用現金	14(b)	44,086	(88,852)	(85,230)	(34,863)	(7,798)
已付所得稅		(10,357)	(29,927)	(4,925)	(4,739)	(15,736)
經營活動所得/(所用)						
現金淨額		33,729	(118,779)	(90,155)	(39,602)	(23,534)
投資活動						
出售物業、廠房及設備 所得款項		11	—	—	—	—
購置物業、廠房及設備 付款		(2,222)	(1,766)	(394)	(348)	—
購入投資付款		—	(13,488)	(3,000)	—	—
投資活動所用現金淨額						
		(2,211)	(15,254)	(3,394)	(348)	—

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動					
新造銀行貸款所得款項	112,000	—	—	—	—
償還銀行貸款	—	—	(200,000)	—	—
已收利息	327	501	185	109	9
控股股東墊款	5	86,291	137,381	9,972	64,355
貴公司及餘下集團					
實體墊款	—	96,559	188,998	72,382	15,676
其他關連方墊款	80,617	12,887	—	—	—
償還控股股東墊款	(4,642)	(86,291)	(4,765)	(2,386)	(6,798)
償還 貴公司及餘下集團					
實體墊款	(19,889)	(6,023)	(84,176)	(47,865)	—
償還其他關連方墊款	(92,558)	—	—	—	—
已付利息	(11,534)	(14,034)	(11,761)	(6,631)	—
融資活動所得現金淨額	<u>64,326</u>	<u>89,890</u>	<u>25,862</u>	<u>25,581</u>	<u>73,242</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	95,844	(44,143)	(67,687)	(14,369)	49,708
於一月一日的現金及現金等價物	18,644	114,488	70,345	70,345	2,743
匯率變動之影響	—	—	85	46	(84)
於十二月三十一日／六月三十日的現金及現金等價物	<u>114,488</u>	<u>70,345</u>	<u>2,743</u>	<u>56,022</u>	<u>52,367</u>
	14(a)				

B 財務資料附註

(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**

本報告所載列的財務資料乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，此統稱包括國際會計準則及相關詮釋。有關所採納的主要會計政策的進一步詳情載於本B節餘下部分。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂的國際財務報告準則。就編製本財務資料而言，除於有關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，開世控股集團已於有關期間採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒佈但於有關期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註27。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定。

下文所載的會計政策於財務資料之所有呈列期間均已貫徹應用。

編製截至二零一三年六月三十日止六個月的相關財務資料所採用的基準及會計政策與編製財務資料所採用者相同。

(b) 編製及呈列基準

財務資料包括開世控股及其附屬公司，且根據會計合併基準編製，猶如開世控股集團一直存在。

開世控股有限公司(「開世控股」)為一間於二零一四年十月三十一日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限責任公司，並由開世中國控股有限公司(「貴公司」)全資擁有。

為使貴公司進行開世控股實物分派，貴集團已進行重組(「資產重組」)。開世控股乃為持有物業開發業務(「分派業務」)而註冊成立，而該業務主要由大連市開世地產有限公司(「大連開世」)進行。Trade Up Business Limited(「餘下控股公司」)亦為持有與分派業務不同的業務而註冊成立。資產重組的詳情如下：

- 於二零一四年五月十二日，餘下控股公司於英屬處女群島註冊成立，已發行股本為1美元。
- 於二零一四年三月二十一日，利宏發展有限公司(「利宏」，餘下控股公司之全資附屬公司)於香港註冊成立，已發行股本為1港元。
- 於二零一四年十月三十一日，開世控股於英屬處女群島註冊成立，已發行股本為0.01美元。
- 於二零一四年十二月八日，大連開世向萊恩(天津)門窗有限公司(「萊恩天津」)轉讓其於大連市開世建設工程有限公司(「開世工程」)的所有股本權益，代價為人民幣2,000,000元。

- 於二零一四年十二月九日，萊恩天津向開世恒盛策化(大連)有限公司(「開世恒盛」)轉讓其於大連開世的所有股本權益(佔實繳資本總額之27.66%)，代價為人民幣50,500,000元。
- 於二零一四年十二月八日，中國開世集團股份有限公司(「中國開世」)向利宏(餘下控股公司之全資附屬公司)轉讓其於萊恩天津(連同其從事門窗製造及銷售以及土石方工程(「保留業務」)之附屬公司開世工程)之所有股本權益，代價為人民幣4,000,000元。貴公司、餘下控股公司及其三間附屬公司利宏、萊恩天津及開世工程(利宏、萊恩天津及開世工程合稱為「餘下集團實體」)稱為「餘下集團」。
- 於二零一四年十二月十九日，開世控股向貴公司發行及配發601,999,999股股份以換取貴公司於開世投資集團有限公司(「開世投資」)(連同彼等各自主要從事物業發展(「分派業務」)的附屬公司)的全部股本權益。開世控股以及開世投資及其附屬公司稱為「開世控股集團」。

於本報告日期，上述重組步驟已經完成，而下列公司已成為開世控股的附屬公司：

- (i) 開世投資
- (ii) 中國開世
- (iii) Kai Shi Projects Holdings Group Limited
- (iv) Kai Shi Projects Development Group Limited
- (v) 開世恒盛
- (vi) 大連開世

而大連開世城鄉投資建設有限公司已成為開世控股之合營企業。

貴公司董事已就開世控股集團資產重組根據國際會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則及上市規則的適用披露條文編製開世控股集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及二零一四年六月三十日止六個月(「有關期間」)的財務資料。

(c) 計量基準

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最近千元計算。財務資料按歷史成本基準編製，惟投資物業(見附註1(h))按公平值基準列賬。

(d) 持續經營

財務資料乃假設開世控股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開世控股集團的營運資金預測，董事認為開世控股集團將擁有為其營運資金及資本開支需要撥資所必需的流動資金。

(e) 使用估計及判斷

管理層編製符合國際財務報告準則的財務資料時，須作出可影響政策的應用以及資產、負債、收入及支出的呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及於若干情況下視為合理的多種其他因素作出，而所得結果成為判斷資產及負債賬面值時的依據，而該等賬面值無法自其他來源明顯可得。實際結果可能有別於該等估計。

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

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

(f) 附屬公司

附屬公司指由開世控股集團控制之實體。當開世控股集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則開世控股集團控制該實體。當評估開世控股集團是否擁有權力時，僅考慮其實質權力(由開世控股集團及其他方持有)。

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財務資料綜合入賬。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，均於編製財務資料時悉數抵銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅於並無減值跡象時，以抵銷未變現收益的相同方法予以抵銷。

(g) 合營企業

合營企業為一項安排，據此開世控股集團及其他各方訂約同意分佔安排的控制權，並對安排的淨資產擁有權利。

於合營企業的投資以權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資初步按成本列賬，並就開世控股集團應佔被投資公司的可識別資產淨值的收購日期公平值超出投資成本的任何部分(如有)作出調整。其後，就開世控股集團應佔被投資公司的淨資產的收購後變動及與投資相關的任何減值虧損(見附註1(k))作出調整。收購日期超出成本的任何部分、開世控股集團年內應佔被投資公司的收購後除稅後業績及任何減值虧損乃於綜合損益表內確認，而開世控股集團應佔被投資公司的其他全面收入的收購後除稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註1(j))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(t)(ii)所述入賬。

當物業為轉撥至投資物業的持作出售竣工物業，根據轉撥日期的資產賬面值得出的重估收益或虧損於損益中確認。當物業先前為持作自用，物業於改變用途日期前應以物業、廠房及設備列賬。物業賬面值及其公平值於改變用途日期的差額，於權益內的物業重估儲備確認，直至物業報廢或出售為止(屆時將直接撥至保留溢利)。

(i) 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(k))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(k))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(v))。

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期內計算，以撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值(如有)，詳情如下：

樓宇	20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。

(j) 租賃資產

倘開世控股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) 租予開世控股集團的資產分類

倘租賃並無將所有權的絕大部分風險及回報轉移至開世控股集團，則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃開支

倘開世控股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(h)）或開發中或持作開發待售的物業（見附註1(i)）除外。

(k) 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開世控股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對債務人有不利影響的重大變動。

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入賬。倘開世控股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貿易應收款項撇銷，而在撥備賬中持有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

開世控股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減少：

- 物業、廠房及設備；及
- 開世控股財務資料表內之於附屬公司及合營企業投資

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

— 確認減值虧損

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（如能計量）或使用價值（如能釐定）。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，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／期間計入損益。

(l) 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（見附註1(v)）。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

由開世控股集團發展的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。

(m) 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(k)）入賬，惟為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。在此等情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(n) 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。

(o) 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。

(p) 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。

(q) 僱員福利

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合適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。

(r) 所得稅

年內／期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入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入或直接於權益確認。

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。可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抵免的期間轉回的差額方可計算。

當投資物業根據附註1(h)所載的會計政策按公平值列賬，除非該物業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透過出售獲取隱合於該物業之絕大部分經濟利益，否則已確認遞延稅項的金額按該等資產於報告日期按其賬面值出售所適用的稅率計算。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貼現計算。

各報告期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以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，並且不予抵銷。如開世控股集團有可依法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，開世控股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。

(s) 撥備及或然負債

當開世控股集團須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任或需導致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。

(t) 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開世控股集團且收益及成本(如適用)能可靠計量,則收益按下述者於損益確認:

(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。開世控股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,即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或其他銷售相關稅項,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。

(ii) 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使用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。

(iii) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

(u) 外幣換算

年內/期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入確認,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。

(v) 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，會暫停或終止將借貸成本撥充成本。

(w) 關連方

(a) 如屬以下情況，則該人士或其近親與開世控股集團有關連：

- (i) 該人士控制或共同控制開世控股集團；
- (ii) 該人士對開世控股集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為開世控股集團或開世控股集團母公司之主要管理層成員。

(b) 如符合以下任何條件，則該實體與開世控股集團有關連：

- (i) 該實體及開世控股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) 該實體為開世控股集團或與開世控股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。

(x) 分部報告

營運分部及財務資料內呈報的各分部項目的金額，乃自定期向開世控股集團最高行政管理層提供用作分配資源及評核開世控股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。

開世控股集團從事單項業務，即於中國大連旅順口從事物業開發業務。因此，概無呈列分部分析。

2 會計判斷及估計

(a) 應用開世控股集團的會計政策之重要會計判斷

於應用開世控股集團的會計政策時，管理層已作出下列會計判斷：

(i) 派發股息引致的預扣稅

開世控股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致的預扣稅時，須對派付股息的時間作出判斷。倘開世控股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

開世控股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。開世控股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。

(b) 估計不明朗因素的來源

附註8、20及22載有關於與投資物業估值、開世控股集團於中國之附屬公司確認有關未分配溢利的遞延稅項負債及金融工具估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) 減值

誠如附註1(1)所闡釋，開世控股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。開世控股集團根據開世控股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／期間損益賬。

(ii) 土地增值稅撥備（「土地增值稅」）

按附註5(b)所闡釋，開世控股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。

3 營業額及其他收入

開世控股集團的主要業務為物業發展。有關期間於營業額及其他收入確認之各重大收益類別之金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額					
物業銷售	479,554	77,577	36,120	14,309	10,998
租金收入	<u>1,715</u>	<u>2,439</u>	<u>3,675</u>	<u>1,885</u>	<u>2,506</u>
	<u>481,269</u>	<u>80,016</u>	<u>39,795</u>	<u>16,194</u>	<u>13,504</u>
其他收入					
來自餘下集團旗下一間 公司之股息收入	<u>41,442</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）經扣除／（計入）：

(a) 融資成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款利息	11,534	14,033	11,761	6,631	—
其他貸款利息	—	—	598	—	472
減：撥充開發中 物業資本的利息 開支（附註）	<u>(9,378)</u>	<u>(14,033)</u>	<u>(12,359)</u>	<u>(6,631)</u>	<u>(472)</u>
	2,156	—	—	—	—
其他融資成本	<u>60</u>	<u>36</u>	<u>265</u>	<u>9</u>	<u>12</u>
	<u>2,216</u>	<u>36</u>	<u>265</u>	<u>9</u>	<u>12</u>

附註：截至二零一一年、二零一二年及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借貸成本分別按介乎5.88%至6.41%、6.14%至6.98%、6.46%至7.20%及6.46%至7.20%之年利率資本化至開發中物業。

(b) 僱員成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
向定額供款退休 計劃供款 （附註19）	686	821	1,281	236	—
薪金、工資及其他 福利	<u>4,381</u>	<u>5,356</u>	<u>5,074</u>	<u>2,677</u>	<u>2,536</u>
	<u>5,067</u>	<u>6,177</u>	<u>6,355</u>	<u>2,913</u>	<u>2,536</u>

員工成本包括董事及高級管理層酬金。

於有關期間，開世控股董事自開世控股集團及貴公司分別收取截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月之董事薪酬合共人民幣2,015,000元、人民幣3,715,000元、人民幣2,783,000元、人民幣1,328,000元（未經審核）及人民幣1,285,000元。開世控股董事認為難以在其向開世控股集團及貴公司及餘下集團實體提供的服務之間劃分上述薪酬，因此並無作出劃分。

於有關期間，貴公司董事或高級管理層概無放棄任何酬金，而貴公司亦概無向董事或高級管理層支付任何酬金，作為加入或加盟開世控股集團後之獎勵或離職補償。

(c) 其他項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
					(未經審核)
折舊	1,647	1,818	2,208	1,102	1,063
核數師薪酬	3,380	1,309	1,419	250	450
撇銷持作出售的竣工物業	—	—	—	—	18,500
投資物業應收租金減直接支出	<u>(1,715)</u>	<u>(2,392)</u>	<u>(3,626)</u>	<u>(1,885)</u>	<u>(2,506)</u>

5 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
					(未經審核)
即期稅項					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	69,155	—	—	—	—
中國土地增值稅	<u>33,867</u>	<u>5,582</u>	<u>2,117</u>	<u>632</u>	<u>894</u>
	103,022	5,582	2,117	632	894
遞延稅項					
與企業所得稅有關的暫時差額的產生及撥回	(13,673)	12,517	1,720	593	(12,343)
與土地增值稅有關的暫時差額的產生及撥回	<u>101</u>	<u>3,733</u>	<u>4,886</u>	<u>3,598</u>	<u>(12,213)</u>
	<u>89,450</u>	<u>21,832</u>	<u>8,723</u>	<u>4,823</u>	<u>(23,662)</u>

(b) 稅項開支／(利益)與按適用稅率計算的會計溢利／(虧損)的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利／ (虧損)	<u>287,791</u>	<u>57,512</u>	<u>13,140</u>	<u>4,601</u>	<u>(61,577)</u>
就除稅前溢利／(虧損)按相關國家溢利／(虧損)適用之稅率計算的名義稅項	72,533	14,442	3,336	1,167	(15,321)
不可扣稅開支的稅務影響	244	404	136	483	148
非應課稅收入的稅務影響	(10,875)	—	—	—	—
土地增值稅	33,968	9,315	7,003	4,230	(11,319)
土地增值稅的稅務影響	(8,492)	(2,329)	(1,752)	(1,057)	2,830
視作已宣派股息之預提所得稅	<u>2,072</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
實際稅項開支／ (利益)	<u>89,450</u>	<u>21,832</u>	<u>8,723</u>	<u>4,823</u>	<u>(23,662)</u>

(i) 自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。

(ii) 根據英屬處女群島規則及法規，開世控股集團在有關期間內於英屬處女群島無須繳納任何所得稅。

由於開世控股集團的香港附屬公司於有關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

(iii) 開世控股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。

開世控股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開世控股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。

6 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

	二零一三年十二月三十一日		
	除稅前金額	稅項開支	除稅後淨額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額	862	—	862
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後重估盈餘	<u>2,972</u>	<u>(743)</u>	<u>2,229</u>
其他全面收入	<u>3,834</u>	<u>(743)</u>	<u>3,091</u>
	二零一三年六月三十日(未經審核)		
	除稅前金額	稅項開支	除稅後淨額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額	(198)	—	(198)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業後重估盈餘	<u>3,830</u>	<u>(957)</u>	<u>2,873</u>
其他全面收入	<u>3,632</u>	<u>(957)</u>	<u>2,675</u>
	二零一四年六月三十日		
	除稅前金額	稅項開支	除稅後淨額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額	<u>(273)</u>	—	<u>(273)</u>
其他全面收入	<u>(273)</u>	—	<u>(273)</u>

(b) 其他全面收入組成部分，包括經重新分類調整

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 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／期內確認 之公平值變動	—	—	2,972	3,830	—
自其他全面收入 扣除之遞延稅 項淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(743)</u>	<u>(957)</u>	<u>—</u>
年內／期內物業、 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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,229</u>	<u>2,873</u>	<u>—</u>

7 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於二零一一年一月一日	3,251	5,107	1,068	9,426
添置	—	1,947	275	2,222
出售	—	(346)	—	(346)
於二零一一年十二月三十一日	<u>3,251</u>	<u>6,708</u>	<u>1,343</u>	<u>11,302</u>
於二零一二年一月一日	3,251	6,708	1,343	11,302
添置	—	1,437	330	1,767
出售	—	—	(8)	(8)
於二零一二年十二月三十一日	<u>3,251</u>	<u>8,145</u>	<u>1,665</u>	<u>13,061</u>
於二零一三年一月一日	3,251	8,145	1,665	13,061
添置	—	—	394	394
轉撥至投資物業	(260)	—	—	(260)
於二零一三年十二月三十一日	<u>2,991</u>	<u>8,145</u>	<u>2,059</u>	<u>13,195</u>
於二零一四年一月一日及二零一四年 六月三十日	<u>2,991</u>	<u>8,145</u>	<u>2,059</u>	<u>13,195</u>
累計折舊：				
於二零一一年一月一日	276	1,500	719	2,495
年內支出	158	1,287	202	1,647
出售時撤回	—	(335)	—	(335)
於二零一一年十二月三十一日	<u>434</u>	<u>2,452</u>	<u>921</u>	<u>3,807</u>
於二零一二年一月一日	434	2,452	921	3,807
年內支出	135	1,455	228	1,818
出售時撤回	—	—	(8)	(8)
於二零一二年十二月三十一日	<u>569</u>	<u>3,907</u>	<u>1,141</u>	<u>5,617</u>

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	569	3,907	1,141	5,617
年內支出	179	1,739	290	2,208
出售時撤回	—	—	—	—
轉撥至投資物業	(62)	—	—	(62)
於二零一三年十二月三十一日	<u>686</u>	<u>5,646</u>	<u>1,431</u>	<u>7,763</u>
於二零一四年一月一日	686	5,646	1,431	7,763
期內支出	<u>76</u>	<u>829</u>	<u>158</u>	<u>1,063</u>
於二零一四年六月三十日	<u>762</u>	<u>6,475</u>	<u>1,589</u>	<u>8,826</u>
賬面淨值：				
於二零一一年十二月三十一日	<u>2,817</u>	<u>4,256</u>	<u>422</u>	<u>7,495</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>2,682</u>	<u>4,238</u>	<u>524</u>	<u>7,444</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>2,305</u>	<u>2,499</u>	<u>628</u>	<u>5,432</u>
於二零一四年六月三十日	<u>2,229</u>	<u>1,670</u>	<u>470</u>	<u>4,369</u>

開世控股集團所擁有的全部物業、廠房及設備均位於中國。

於二零一三年十二月三十一及二零一四年六月三十日，賬面總值為人民幣2,327,000元及人民幣2,230,000元的若干樓宇分別為向餘下集團旗下一間公司授出的若干銀行貸款作出抵押。

於有關期間內，若干物業、廠房及設備已完全折舊，惟仍在使用。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，該等物業、廠房及設備的成本分別為人民幣938,696元、人民幣2,040,874元、人民幣2,003,526元及人民幣2,367,855元。

8 投資物業

	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	157,510	157,510
公平值調整	<u>340</u>	<u>340</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>157,850</u>	<u>157,850</u>
代表：		
成本	48,975	48,975
估值調整	<u>108,875</u>	<u>108,875</u>
	<u>157,850</u>	<u>157,850</u>
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	<u>38,746</u>	<u>38,746</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>209,730</u>	<u>209,730</u>
代表：		
成本	62,109	62,109
估值調整	<u>147,621</u>	<u>147,621</u>
	<u>209,730</u>	<u>209,730</u>
於二零一三年一月一日	209,730	209,730
添置	762	762
公平值調整	<u>16,308</u>	<u>16,308</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>226,800</u>	<u>226,800</u>
代表：		
成本	62,871	62,871
估值調整	<u>163,929</u>	<u>163,929</u>
	<u>226,800</u>	<u>226,800</u>

	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	226,800	226,800
公平值調整	<u>(44,300)</u>	<u>(44,300)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>182,500</u>	<u>182,500</u>
代表：		
成本	62,871	62,871
估值調整	<u>119,629</u>	<u>119,629</u>
	<u>182,500</u>	<u>182,500</u>
賬面淨值：		
於二零一一年十二月三十一日	<u>157,850</u>	<u>157,850</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>209,730</u>	<u>209,730</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>226,800</u>	<u>226,800</u>
於二零一四年六月三十日	<u>182,500</u>	<u>182,500</u>

(a) 根據經營租賃出租之物業

開世控股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，屆時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及二零一四年六月三十日，賬面總值分別為人民幣21,640,000元及人民幣20,140,000元的若干投資物業已用作餘下集團旗下一間公司獲授若干貸款的抵押。

於有關期間內，開世控股集團董事宣佈其物業用途有以下轉變：

- 一 截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，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。開世控股集團已與獨立第三方訂立相應租賃協議。因此，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，轉撥時已確認分別為數人民幣35,866,000元及人民幣2,835,000元的公平值收益。

- 一 於二零一三年十二月三十一日止年度，開世控股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。

根據開世控股集團不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,383	3,963	5,199	3,782
一年後但五年內	2,354	5,839	6,075	7,134
五年後	—	3,501	3,700	2,182
	<u>4,737</u>	<u>13,303</u>	<u>14,974</u>	<u>13,098</u>

(b) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值等級架構

下表呈列開世控股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如下：

第一級估值：只透過採用第一級輸入數據（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）計量的公平值。

第二級估值：透過採用第二級輸入數據（即未符合第一級之可觀察輸入數據）計量且沒有利用重要無法觀察輸入數據的公平值。無法觀察輸入數據是並無市場數據之輸入數據。

第三級估值：透過採用重要並無法觀察輸入數據計量的公平值。

	公平值計量分類為			
	公平值總計	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
經常性公平值計量				
於二零一一年十二月三十一日				
投資物業：				
商業—中國	<u>157,850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>157,850</u>
於二零一二年十二月三十一日				
投資物業：				
商業—中國	<u>209,730</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>209,730</u>
於二零一三年十二月三十一日				
投資物業：				
商業—中國	<u>226,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>226,800</u>
於二零一四年六月三十日				
投資物業：				
商業—中國	<u>182,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>182,500</u>

有關期間內，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。開世控股集團之政策為於公平值等級架構中各等級間轉撥發生之報告期結束時確認轉撥。

開世控股集團所有投資物業均於報告期末進行重估。於二零一一年十二月三十一日之估值及於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之估值乃分別由威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)及中證評估有限公司(「中證」)負責進行。威格斯及中證均為獨立測量師行，其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，開世控股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。

(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%至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。

於有關期間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	
於二零一一年一月一日	157,510
公平值調整	<u>340</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>157,850</u>
於二零一二年一月一日	157,850
添置	13,134
公平值調整	<u>38,746</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>209,730</u>
於二零一三年一月一日	209,730
添置	762
公平值調整	<u>16,308</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>226,800</u>
於二零一四年一月一日	226,800
公平值調整	<u>(44,300)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>182,500</u>

以上呈列的投資物業公平值調整包括：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日止 六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公平值變動	340	2,880	10,501	(44,300)
持作出售竣工物業轉撥 至投資物業後於損益 確認的估值收益	—	35,866	2,835	—
物業、廠房及設備轉撥 至投資物業後於其他 全面收入確認的估值 收益	—	—	2,972	—
	<u>340</u>	<u>38,746</u>	<u>16,308</u>	<u>(44,300)</u>

年內／期內於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。

9 開發中物業

(a) 合併財務狀況表內的開發中物業包括：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年內收回 待售開發中物業	<u>—</u>	<u>150,009</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
預期於一年後收回 持作未來開發待售物業	<u>172,033</u>	<u>181,012</u>	<u>160,915</u>	<u>164,311</u>
	<u>172,033</u>	<u>331,021</u>	<u>160,915</u>	<u>164,311</u>

(b) 計入開發中物業的土地之賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
位於中國，租期50年或以上：	<u>169,280</u>	<u>169,280</u>	<u>121,585</u>	<u>121,585</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，開世控股集團正分別為人民幣168,324,000元、人民幣50,381,000元、人民幣50,381,000元及人民幣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。

10 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。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，就若干授予開世控股集團的銀行貸款而抵押的持作出售的竣工物業分別為人民幣163,390,000元及人民幣138,818,000元(附註16)。該等竣工物業已於二零一三年解除抵押，且自此概無持作出售的竣工物業就授予開世控股集團的銀行貸款而抵押。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面總值分別為人民幣33,132,000元及人民幣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。根據開世控股集團的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。

合併財務狀況表內的持作出售的竣工物業包括：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年內收回	201,900	14,343	33,214	32,200
預期於一年後收回	<u>5,455</u>	<u>146,855</u>	<u>313,728</u>	<u>292,135</u>
	<u>207,355</u>	<u>161,198</u>	<u>346,942</u>	<u>324,335</u>

於截至二零一四年六月三十日止六個月，由於中國大連旅順口的物業市場衰退，若干持作出售的竣工物業撇減至其估計可變現淨值，而持作出售的竣工物業撇減人民幣18,500,000元於「銷售成本」內確認。

11 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

(a) 合併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：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
— 第三方	17,980	1,839	293	831
按金及預付款項	441	1,746	26,652	24,731
其他應收款項	<u>4,698</u>	<u>6,415</u>	<u>9,308</u>	<u>11,613</u>
	<u>23,119</u>	<u>10,000</u>	<u>36,253</u>	<u>37,175</u>

於報告期末之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。開世控股集團通常不會向客戶收取抵押品。

開世控股集團於有關期間內的各結算日考慮是否需為貿易及其他應收款項設立呆賬減值撥備，及於有關期間內的各結算日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，除非開世控股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(k)(i)）。

(b) 賬齡分析

截至有關期間內的各結算日，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（或確認收益日期，以較早者為準）之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一年內（包括首尾兩天）	<u>17,980</u>	<u>1,839</u>	<u>293</u>	<u>831</u>

(c) 貿易應收款項減值

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，概無確認有關貿易應收款項的呆賬撥備。

(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：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
並無逾期或減值	<u>17,980</u>	<u>1,838</u>	<u>293</u>	<u>831</u>
逾期一個月以下	—	—	—	—
逾期一個月以上一年以下	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
逾期	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>17,980</u>	<u>1,839</u>	<u>293</u>	<u>831</u>

12 與餘下集團實體及 貴公司的結餘

應收／(應付)餘下集團及 貴公司款項乃以人民幣計值，有關金額未經抵押、免息且無固定還款期限。有關結餘的賬面值與其公平值相若。

該等與餘下集團實體及 貴公司的結餘將於開世控股集團資產重組完成時償還。

13 託管賬戶存款

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，指定用作 貴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。

14 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>114,488</u>	<u>70,345</u>	<u>2,743</u>	<u>52,367</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，存於中國的銀行且以人民幣計值的銀行結餘分別為人民幣113,731,000元、人民幣66,439,000元、人民幣218,000元及人民幣44,100,000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／(虧損)與經營所得／(所用)現金的對賬：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 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	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	287,791	57,512	13,140	4,601	(61,577)
經調整以下項目：					
— 折舊	4(c) 1,647	1,818	2,208	1,102	1,063
— 融資成本	4(a) 2,216	36	265	9	12
— 利息收入	(327)	(501)	(185)	(109)	(9)
— 投資物業之公平值增加	8(b)(ii) (340)	(2,880)	(10,501)	(8,490)	44,300
— 持作出售的竣工物業轉撥至投資物業時之公平值增加	8(b)(ii) —	(35,866)	(2,835)	—	—
— 撤銷持作出售的竣工物業	10 —	—	—	—	18,500
— 股息收入	3 (41,442)	—	—	—	—
營運資本變動					
開發中物業增加／(減少)	(43,738)	(144,955)	181,866	198,393	(3,395)
持作出售竣工物業(增加)／減少	(163,801)	33,023	(186,296)	(186,350)	4,106
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少／(增加)	14,197	13,119	(23,932)	(23,186)	(922)
預收款項(減少)／增加	(4,783)	(320)	(3,523)	(2,818)	465
貿易及其他應付款項減少	(7,334)	(9,838)	(55,437)	(18,015)	(10,341)
經營所得／(所用)現金	<u>44,086</u>	<u>(88,852)</u>	<u>(85,230)</u>	<u>(34,863)</u>	<u>(7,798)</u>

15 已質押存款

於二零一三年十一月，開世控股集團存款人民幣25,000,000元予商業銀行，作為授予貴公司之銀行貸款之質押擔保。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，質押存款的餘額分別為人民幣25,000,000元及人民幣25,000,000元。

16 銀行貸款

計息銀行貸款的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期				
— 有抵押	<u>—</u>	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非即期				
— 有抵押	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

開世控股集團之銀行貸款均以人民幣計值，其償還情況如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或於要求時	<u>—</u>	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
一年內後但於兩年內	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，銀行貸款的年利率介乎5.88%至6.90%及6.14%至6.98%，並以下列資產作擔保：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售竣工物業	<u>163,390</u>	<u>138,818</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

若干開世控股集團銀行信貸，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。倘開世控股集團違反契諾，則須於要求時償還已提取的信貸。開世控股集團定期維持對該等契諾的遵守情況。

有關開世控股集團流動資金風險管理的其他詳情載於附註22(b)。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，概無違反有關已提取信貸的契諾。

17 預收款項

預收款項指因開世控股集團預售物業而從客戶收到的銷售所得款項。

18 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	94,561	82,804	54,089	43,047
其他應付款項及應計費用	43,469	44,784	20,758	21,370
應付控股股東款項	—	—	132,616	190,173
應付其他關連方款項	—	12,887	12,499	12,618
	<u>138,030</u>	<u>140,475</u>	<u>219,962</u>	<u>267,208</u>

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。

於有關期間內各結算日，貿易應付款項(計入貿易及其他應付款項)按發票日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內	17,654	15,453	29,339	8,145
一個月以上但一年以內	76,907	67,351	11,567	26,103
一年以上	—	—	13,183	8,799
	<u>94,561</u>	<u>82,804</u>	<u>54,089</u>	<u>43,047</u>

開世控股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，預期將於一年後結清。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，該等工程應付保留金分別為人民幣14,976,000元、人民幣3,249,000元、人民幣3,264,000元及人民幣2,103,000元。開世控股集團流動資金風險管理詳情載於附註22(b)。

19 僱員退休福利

定額供款退休計劃

根據中國相關勞動條例及法規，開世控股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」)，而開世控股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，開世控股集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

20 合併財務狀況表內的所得稅

(a) 合併財務狀況表內的即期稅項指：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅撥備	89,090	80,918	79,059	79,059
土地增值稅撥備	<u>62,281</u>	<u>46,108</u>	<u>45,159</u>	<u>30,316</u>
	<u>151,371</u>	<u>127,026</u>	<u>124,218</u>	<u>109,375</u>

(b) 遞延稅項資產與負債

於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)各組成部分及其年內變動如下：

	土地增值稅 撥備 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
於二零一一年一月一日	8,427	(48,922)	—	—	(40,495)
於損益中計入／(扣除)	<u>7,143</u>	<u>(161)</u>	<u>6,590</u>	<u>—</u>	<u>13,572</u>
於二零一一年 十二月三十一日	<u>15,570</u>	<u>(49,083)</u>	<u>6,590</u>	<u>—</u>	<u>(26,923)</u>
於二零一二年一月一日	15,570	(49,083)	6,590	—	(26,923)
於損益中計入／(扣除)	<u>(4,043)</u>	<u>(12,487)</u>	<u>(6,590)</u>	<u>6,870</u>	<u>(16,250)</u>
於二零一二年 十二月三十一日	<u>11,527</u>	<u>(61,570)</u>	<u>—</u>	<u>6,870</u>	<u>(43,173)</u>
於二零一三年一月一日	11,527	(61,570)	—	6,870	(43,173)
於損益中計入／(扣除)	<u>(237)</u>	<u>(6,999)</u>	<u>—</u>	<u>629</u>	<u>(6,607)</u>
自儲備扣除	<u>—</u>	<u>(743)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(743)</u>
於二零一三年 十二月三十一日	<u>11,290</u>	<u>(69,312)</u>	<u>—</u>	<u>7,499</u>	<u>(50,523)</u>
於二零一四年一月一日	11,290	(69,312)	—	7,499	(50,523)
於損益中計入／(扣除)	<u>(3,711)</u>	<u>20,234</u>	<u>4,625</u>	<u>3,408</u>	<u>24,556</u>
於二零一四年 六月三十日	<u>7,579</u>	<u>(49,078)</u>	<u>4,625</u>	<u>10,907</u>	<u>(25,967)</u>

(c) 未確認遞延稅項負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，附屬公司的未分派溢利之暫時差額分別為人民幣116,821,000元、人民幣134,261,000元、人民幣133,723,000元及人民幣104,865,000元。由於開世控股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的稅項確認遞延稅項負債。

21 股本及儲備

(a) 合併資本

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的合併財務狀況表中所呈列的合併資本為開世投資的股本，由開世控股直接持有。

(b) 儲備

(i) 繳入盈餘

繳入盈餘指編製財務資料時所產生有關中介控股公司(包括開世投資、中國開世及大連開世)賬冊內的於附屬公司之權益與其各自附屬公司之實繳資本之間的差額。

(ii) 法定儲備

已根據中國相關規例及法規以及開世控股集團旗下各公司的組織章程細則設立中國法定儲備。中國公司須將根據董事會批准釐定的若干純利(抵銷上一年度虧損後)轉撥至法定一般儲備。

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向股東發行新股而轉為實繳資本／股本，惟該等發行後所剩結餘不得低於註冊資本的25%。儲備不可用於分派(清盤除外)。

(iii) 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。該儲備按照載列於附註1(u)中的會計政策處理。

(iv) 物業重估儲備

物業重估儲備已經設立，並按照載列於附註1(h)中的會計政策處理。

(v) 可分派儲備

按照上文B節附註1(b)所載的基準，於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，組成開世控股集團的公司的可分派儲備總額分別為人民幣205,165,000元、人民幣226,356,000元、人民幣230,864,000元及人民幣275,632,000元。

(vi) 資本管理

開世控股集團管理資本的主要目標為保障開世控股集團持續經營的能力，以向開世控股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。

開世控股集團積極定期檢討及管理其資本架構，以在提高股東回報(可能伴隨較高的借款水平)與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

與行業慣例相符，開世控股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)的資本架構。就此而言，開世控股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得出。

(vii) 股息

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，開世控股集團曾分別向 貴公司及餘下集團旗下一間公司宣派特別股息人民幣26,540,000元及人民幣44,316,000元。

於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及二零一四年六月三十日，開世控股集團並無向 貴公司或餘下集團旗下任何公司宣派任何股息。

22 財務風險管理及金融工具公平值

開世控股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。開世控股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

信貸風險指開世控股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，且主要來自開世控股集團的貿易及其他應收款項。開世控股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，故開世控股集團並無信貸集中風險。開世控股集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月並無錄得重大壞賬虧損。

最高信貸風險為合併財務狀況表中各金融資產之賬面值(經扣除任何減值撥備)。開世控股集團並無提供任何可能導致開世控股集團面對信貸風險的財務擔保。

有關開世控股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11。

(b) 流動資金風險

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

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較長期的流動資金需求。

金融負債之到期日分析詳情於附註16及18披露。

(c) 利率風險

開世控股集團利率風險主要來自銀行貸款，使開世控股集團面對利率風險。於有關期間開世控股集團銀行貸款的利率於附註16披露。

(i) 利率概況

於有關期間，開世控股集團之所有銀行貸款均為浮息借貸。

(ii) 敏感度分析

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，估計利率整體上升50個基點而所有其他變量保持不變，則利率整體上升／下跌將令開世控股集團除稅後溢利及保留溢利(減少)／增加金額約(人民幣227,000元)、(人民幣392,000元)、人民幣104,000元及人民幣387,000元。

上述敏感度分析指開世控股集團除稅後溢利(及保留溢利)的即時變動，此等變動乃假設利率變動於有關期間內的各結算日已發生，並已應用於重新計量開世控股集團持有並於有關期間內的各結算日面臨公平值利率風險的金融工具。就開世控股集團於有關期間內的各結算日持有之浮息非衍生工具所產生之現金流量利率風險而言，對開世控股集團除稅後溢利(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。

(d) 外幣風險

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

由於有關期間內以外幣計值之交易極少且外匯風險對開世控股集團營運的影響甚微，故開世控股集團目前並無有關外匯風險的政策。

(e) 公平值

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，開世控股集團的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。

23 承擔

- (a) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日並無於財務資料計提撥備之未付土地及開發成本資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>5,677</u>	<u>25,220</u>	<u>9,006</u>	<u>6,077</u>

(b) 經營租賃承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，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：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	—	480	336	97
一年後但五年內	<u>—</u>	<u>336</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>816</u>	<u>336</u>	<u>97</u>

24 重大關連方交易

除本財務資料其他部分所披露之關連方資料外，開世控股集團於有關期間內至該關連方不再為關連方當日（倘適用）止期間曾訂立下列重大關連方交易。

於有關期間內，董事認為開世控股集團的關連方如下：

關連方名稱	關係
開成連先生	董事兼控股股東
開曉江先生	開成連先生的家庭成員
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

關連方名稱	關係
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
萊恩(天津)門窗有限公司(「萊恩天津」)	由控股股東全資實益擁有
大連市開世建設工程有限公司**	由控股股東全資實益擁有

** 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。

(a) 交易

	附註	於十二月三十一日			於二零一四年
		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	六月三十日 人民幣千元
門窗購買					
— 天津萊恩		<u>6,200</u>	<u>3,487</u>	<u>184</u>	<u>—</u>
租金收入					
— 北海陽光	(i)	324	324	324	172
— 泥房子酒業	(ii)	319	319	319	169
— 港灣物業	(iii)	<u>1,072</u>	<u>1,608</u>	<u>1,606</u>	<u>1,500</u>

- (i) 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起至二零一零年十一月三十日止，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起至二零一六年十二月三十一日止為期三年，年租為人民幣343,200元。
- (ii) 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起至二零一二年十一月三十日止，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起至二零一六年十二月三十一日止為期三年，年租為人民幣338,000元。
- (iii) 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。

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起至二零一四年十二月三十一日止為期一年，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(於本財務資料附註24(c)中披露)，開世控股集團於報告期末與關連方之結餘如下：

- (i) 於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，開世控股集團應付 貴公司及餘下集團旗下一間公司的股息分別為人民幣26,540,000元及人民幣44,316,000元，有關股息已於二零一一年十二月十日宣派。
- (ii) 於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，開世控股集團應收餘下集團旗下一間公司的股息(扣除預扣稅)為人民幣39,370,000元。

(c) 融資安排

	附註	於十二月三十一日			於二零一四年
		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	六月三十日 人民幣千元
應付控股股東款項	(i)	—	—	132,616	190,173
應收餘下集團 實體款項	(ii)	59,670	59,142	—	—
應付餘下集團 實體款項	(ii)	—	—	24,050	39,903
應收 貴公司款項	(ii)	6,109	—	—	—
應付 貴公司款項	(ii)	—	83,899	105,040	22,079
應付其他關連方款項	(iii)	—	12,889	12,498	12,618

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，開世控股集團應付控股股東的款項分別為人民幣132,616,000元及人民幣190,173,000元。未償還結餘為無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 應收及應付餘下集團實體款項乃以人民幣及港元計值，有關金額為無抵押、免息及無固定還款期。有關結餘的賬面值與其公平值相若。
- 與餘下集團實體之間的結餘將於集團重組完成時結清。
- (iii) 於二零一二年十月，開世控股集團自澳洲新西蘭收到墊款人民幣12,887,000元。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，開世控股集團與澳洲新西蘭之間的結餘為人民幣12,887,000元、人民幣12,496,000元及人民幣12,618,000元，已計入「貿易及其他應付款項」內。未償還結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

25 有關附屬公司法定財務報表的資料

於有關期間內，組成開世控股集團的公司之法定財務報表(須予審核)乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則或中國財政部頒佈的中國公認會計準則編製。有關期間的該等財務報表由以下所示之相關法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	法定核數師
中國開世集團股份有限公司	由二零一零年四月二十日(註冊成立日期)至二零一一年十二月三十一日期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
大連市開世地產有限公司	截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	遼寧正威會計師事務所有限公司

26 母公司及最終控股人士

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，開世控股董事會認為開世控股的直接及最終控股人士分別為開世中國控股有限公司及開成連先生。

27 已頒佈但於有關期間仍未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本財務資料刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈若干修訂、新準則及詮釋，而該等修訂、新準則及詮釋於有關期間仍未生效，故財務資料並無採用有關修訂、準則及詮釋。該等修訂、新準則及詮釋包括以下可能與開世控股集團有關者。

	於以下日期或之後開始的會計期間生效
國際財務報告準則於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
國際財務報告準則於二零一零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9號金融工具	二零一五年一月一日
國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第7號金融工具： 披露—強制生效日期及過渡性披露之修訂本	二零一五年一月一日

開世控股集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋預期於首次應用期間造成的影響。截至目前，開世控股集團認為採用上述各項不大可能對開世控股集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

C 結算日後財務報表及股息

開世控股及其組成開世控股集團的附屬公司概無就二零一四年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。除財務資料所披露者外，組成開世控股集團之任何公司概無就二零一四年六月三十日後之任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

此 致

開世中國控股有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一四年十二月二十四日

本附錄所載資料並不構成載於本通函附錄二及三所載由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，且載列於本通函僅供說明之用。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄二及三所載的會計師報告一併閱讀。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料緒言

下文呈列的未經審核備考財務資料乃為說明(i)餘下集團於二零一四年六月三十日的財務狀況，猶如建議資產重組及實物分派(統稱「該等交易」)已於二零一四年六月三十日完成；及(ii)餘下集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的業績及現金流量，猶如該等交易已於二零一四年一月一日完成而編製。餘下集團之未經審核備考財務資料乃於並作出附註所述的備考調整後根據本通函附錄二中本公司之會計師報告所載之本集團之財務資料編製而成。

未經審核備考財務資料已由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條編製，藉以說明該等交易的影響，且由於其假設性質使然，其未必能夠真實反映餘下集團在假設該等交易已於截至指定日期或任何未來日期完成之情況下的財務資料或業績。

餘下集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整							餘下集團之 未經審核備考 綜合財務 狀況表 人民幣千元
	本集團於 二零一四年 六月三十日 之綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	
非流動資產								
租賃預付款項	6,407							6,407
物業、廠房及設備	17,002	(4,369)						12,633
投資物業	182,500	(182,500)						—
	205,909							19,040
流動資產								
租賃預付款項	154							154
開發中物業	164,311	(164,311)						—
持作出售的竣工物業	322,696	(324,335)	1,639					—
存貨	20,163							20,163
貿易及其他應收 款項、按金及 預付款項	80,773	(37,175)						43,598
應收開世控股集團 款項	—			93,468	44,500	4,800	(142,768)	—
現金及現金等價物	64,152	(52,367)					52,017	63,802
抵押存款	25,000	(25,000)						—
	677,249							127,717
資產總額	883,158							146,757
流動負債								
銀行貸款	119,116						(66,116)	53,000
預收款項	18,874	(966)						17,908
貿易及其他應付款項	307,752	(267,208)				(605)	(24,635)	15,304
應付餘下集團實體 款項	—	(44,849)		44,849				—
應付本公司款項	—	(48,619)		48,619				—
即期稅項	114,320	(109,375)	260		1,875			7,080
	560,062							93,292
流動資產淨額	117,187							34,425
資產總額減流動負債	323,096							53,465
非流動負債								
遞延稅項負債	25,817	(25,967)	150					—
	25,817							—
資產淨額	297,279							53,465
權益								
股本	4,900							4,900
儲備	292,379	(293,073)	1,229		42,625	5,405		48,565
本公司股東應佔權益	297,279							53,465
權益總額	297,279							53,465

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載之本公司會計師報告。
2. 根據實物分派，有關調整指撇除開世控股集團於二零一四年六月三十日之資產及負債，乃摘錄自本通函附錄三A節所載開世控股集團於二零一四年六月三十日之財務資料。
3. 有關調整反映恢復餘下集團與開世控股集團之公司間交易，其不應於該等交易完成後對銷。
4. 有關調整反映餘下集團與開世控股集團之公司間結餘，其不應於交易完成後對銷。
5. 根據資產重組，有關調整指下列於餘下集團與開世控股集團之間權益轉讓之綜合影響及有關稅務影響：
 - (i) 餘下集團以代價人民幣50,500,000元轉讓其於大連市開世的全部股本權益予開世控股集團。
 - (ii) 餘下集團分別以代價人民幣4,000,000元及人民幣2,000,000元自開世控股集團收購萊恩天津及開世工程的全部股本權益。
6. 根據實物分派，有關調整指：
 - (i) 中國開世向本公司宣派股息人民幣4,800,000元。
 - (ii) 本公司應付其控股股東款項人民幣605,000元將由控股股東豁免。
7. 根據資產重組，有關調整指：
 - (i) 應收開世控股集團款項人民幣142,768,000元將部分透過由餘下集團實體轉讓應付控股股東款項人民幣24,635,000元予開世控股集團結清。為解除開世控股集團以餘下集團為受益人所作出的擔保，控股股東亦將代表開世控股集團向餘下集團支付30,380,000港元（相等於人民幣23,857,000元），以償還本公司的銀行借貸。餘下結餘人民幣94,276,000元將以現金結清。
 - (ii) 應收開世控股集團款項人民幣94,276,000元將由餘下集團實體用作償還銀行借貸人民幣42,000,000元，以解除開世控股集團以餘下集團為受益人所作出的擔保。餘下現金人民幣52,017,000元將由餘下集團保留。
8. 概無作出任何其他調整以反映餘下集團於二零一四年六月三十日後之任何交易結果或所訂立之其他交易。

餘下集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益表

	本集團於截至 二零一四年 六月三十日 止六個月之 綜合損益表				備考調整	餘下集團之 未經審核 備考綜合 損益表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4		
營業額	47,067	(13,504)	3,671		37,234	
銷售成本	<u>(45,254)</u>	23,623	(2,658)		<u>(24,289)</u>	
毛利	1,813				12,945	
銷售及分銷開支	(2,203)	1,712			(491)	
行政開支	(9,274)	5,443			(3,831)	
投資物業之公平值變動 前經營(虧損)/溢利	(9,664)				8,623	
投資物業之公平值減少	<u>(44,300)</u>	44,300			<u>—</u>	
投資物業之公平值變動 後經營(虧損)/溢利	(53,964)				8,623	
融資收入	22	(9)			13	
融資成本	<u>(2,970)</u>	12		1,611	<u>(1,347)</u>	
除稅前(虧損)/溢利	(56,912)				7,289	
所得稅	<u>23,004</u>	(23,662)	(254)	(360)	<u>(1,272)</u>	
期內(虧損)/溢利	<u>(33,908)</u>				<u>6,017</u>	
以下應佔：						
本公司權益股東	<u>(33,908)</u>				<u>6,017</u>	

餘下集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團於截至 二零一四年 六月三十日 止六個月之 綜合損益及其 他全面收益表 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	餘下集團之 未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收益表 人民幣千元 附註5
期內(虧損)/溢利	<u>(33,908)</u>	37,915	759	1,251	<u>6,017</u>
期內其他全面收入(除稅 後及經重新分類調 整):					
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	522	273			795
期內其他全面收入	522				795
期內全面收入總額	<u>(33,386)</u>				<u>6,812</u>
以下應佔:					
本公司權益股東	<u>(33,386)</u>				<u>6,812</u>

餘下集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團於截至 二零一四年 六月三十日 止六個月之綜 合現金流量表		備考調整		餘下集團之 未經審核備 考綜合現金 流量表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5
除稅前(虧損)/溢利	(56,912)	61,577	1,013	1,611	7,289
經調整以下項目：					
— 折舊	1,390	(1,063)			327
— 預付租賃款項攤銷	78				78
— 融資成本	2,955			(1,611)	1,344
— 匯兌虧損/(收益) 淨額	2	(12)			(10)
— 利息收入	(22)	9			(13)
— 投資物業之公平值 增加	44,300	(44,300)			—
— 撤銷持作出售的 竣工物業	18,500	(18,500)			—
— 按權益結算以股份 支付之款項	527				527
營運資本變動					
— 存貨增加	3,435		2,631		6,066
— 開發中物業增加	(3,395)	3,395			—
— 持作出售竣工物業 增加	4,552	(4,106)			446
— 貿易及其他應收 款項、按金及 預付款項增加	(15,826)	922			(14,904)
— 預收款項增加/ (減少)	1,221	(465)	(3,671)		(2,915)
— 貿易及其他應付 款項減少	(12,433)	10,341	27		(2,065)
經營所用現金	<u>(11,628)</u>				<u>(3,830)</u>

	本集團於截至 二零一四年 六月三十日 止六個月之綜 合現金流量表 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	餘下集團之 未經審核備 考綜合現金 流量表 人民幣千元 附註5
經營所用現金	(11,628)				(3,830)
已付所得稅	<u>(17,491)</u>	15,736			<u>(1,755)</u>
經營活動所用現金淨額	<u>(29,119)</u>				<u>(5,585)</u>
投資活動					
應付收購租賃土地及樓 宇及其他物業、廠房 及設備款項	<u>(11)</u>				<u>(11)</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(11)</u>				<u>(11)</u>
融資活動					
已收利息	22	(9)			13
控股股東墊款	161,948	(64,355)	23,857		121,450
關連方墊款	—	(15,676)			(15,676)
(來自)／向關連方償還 墊款	(104,391)	6,798	94,276		(3,317)
償還銀行貸款	—		(66,116)		(66,116)
已付利息	<u>(3,449)</u>			2,105	<u>(1,344)</u>
融資活動所得現金淨額	<u>54,130</u>				<u>35,010</u>
現金及現金等價物增加 淨額	<u>25,000</u>				<u>29,414</u>
於一月一日的現金及 現金等價物	39,104	(2,743)			36,361
匯率變動之影響	<u>48</u>	84			<u>132</u>
於二零一四年 六月三十日的現金及 現金等價物	<u>64,152</u>				<u>65,907</u>
現金及現金等價物分析					
銀行結餘及現金	64,152	(52,367)	52,017	2,105	65,907

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載之本公司會計師報告。
2. 根據實物分派，有關調整指撇除開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之收入及支出，其乃摘錄自本通函附錄三A節所載開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料。
3. 有關調整反映恢復餘下集團與開世控股集團之公司間交易，其不應於該等交易完成後對銷。
4. 有關調整指截至二零一四年六月三十日止六個月融資成本之減少，猶如有關附帶由開世控股集團以餘下集團為受益人作出的擔保之銀行借貸已於二零一四年一月一日獲悉數結清。
5. 概無作出任何其他調整以反映餘下集團於二零一四年六月三十日後之任何交易結果或所訂立之其他交易。

B. 餘下集團未經審核備考財務資料之報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團之備考財務資料所發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

有關編撰備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**致開世中國控股有限公司列位董事**

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就開世中國控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編撰 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。該備考財務資料包括 貴公司於二零一四年十二月二十四日刊發之通函(「通函」)中第IV-1頁至第IV-8頁所載於二零一四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表以及有關附註。董事編撰未經審核備考財務資料所採用之適用準則載述於通函第IV-1頁。

備考財務資料乃由董事編撰，以說明建議集團重組及實物分派(「該等交易」)對 貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況及 貴集團於截至二零一四年六月三十一日止六個月的財務表現及現金流量之影響，猶如該等交易已分別於二零一四年六月三十日及二零一四年一月一日發生。作為此過程之一部份，有關 貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務表現及現金流量之資料乃由董事分別摘錄自本通函附錄二節所載的 貴公司會計師報告中的 貴集團過往財務資料。

董事於備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編撰備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等就編撰備考財務資料所採用之任何財務資料而於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則(「香港核證委聘準則」)第3420號「就招股章程所載備考財務資料之編撰作出報告之核證委聘工作」進行吾等的委聘工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰備考財務資料取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編撰備考財務資料所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘的過程中亦無就編撰備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於經選定的較早日期已經發生該等事件或進行該等交易，以供說明。因此，吾等概不就該等事件或該等交易於二零一四年六月三十日或二零一四年一月一日之實際結果會否與所呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編撰而作出報告之合理核證委聘工作涉及及進程序以評估董事在編撰備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否使該等準則恰當生效；及

- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷而定，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編撰備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年十二月二十四日

本附錄所載資料並不構成載於本通函附錄二及三所載由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，且載列於本通函僅供說明之用。

開世控股集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄二及三所載的會計師報告一併閱讀。

A. 開世控股集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料之緒言

下文呈列的未經審核備考財務資料乃為說明(i)開世控股集團於二零一四年六月三十日的財務狀況，猶如建議資產重組及實物分派(統稱「該等交易」)已於二零一四年六月三十日完成；及(ii)開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的業績及現金流量，猶如該等交易已於二零一四年一月一日完成而編製。開世控股集團之未經審核備考財務資料乃於作出附註所述的備考調整後根據本通函附錄三中開世控股集團之會計師報告所載之開世控股集團之合併財務報表編製而成。

未經審核備考財務資料已由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條編製，藉以說明該等交易的影響，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映開世控股集團在假設該等交易已於截至指定日期或任何未來日期完成之情況下的財務資料或業績。

開世控股集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考合併財務狀況表

	開世控股集團 於二零一四年 六月三十日 之合併財務 狀況表	備考調整				開世控股 集團之 未經審核 備考合併 財務狀況表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	
非流動資產						
物業、廠房及設備	4,369				4,369	
投資物業	182,500				182,500	
	<u>186,869</u>				<u>186,869</u>	
流動資產						
開發中物業	164,311				164,311	
持作出售的 竣工物業	324,335				324,335	
貿易及其他應收 款項、按金及 預付款項	37,175		(605)		36,570	
現金及現金等價物	52,367			(127)	52,240	
抵押存款	25,000				25,000	
	<u>603,188</u>				<u>602,456</u>	
資產總額	<u>790,057</u>				<u>789,325</u>	
流動負債						
預收款項	966				966	
貿易及其他應付 款項	267,208			142,641	409,849	
應付餘下集團實體 款項	44,849	44,500		(89,349)	—	
應付本公司款項	48,619		4,800	(53,419)	—	
即期稅項	109,375				109,375	
	<u>471,017</u>				<u>520,190</u>	
流動資產淨額	<u>132,171</u>				<u>82,266</u>	
資產總額減流動 負債	<u>319,040</u>				<u>269,135</u>	
非流動負債						
遞延稅項負債	25,967				25,967	
非流動負債總額	<u>25,967</u>				<u>25,967</u>	
資產淨額	<u>293,073</u>				<u>243,168</u>	
權益						
股本	—			82,956	82,956	
儲備	293,073	(44,500)	(5,405)	(82,956)	160,212	
開世控股股東 應佔權益	<u>293,073</u>				<u>243,168</u>	
權益總額	<u>293,073</u>				<u>243,168</u>	

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本通函附錄三A節中的開世控股集團會計師報告所載的合併財務狀況表。
2. 根據資產重組，有關調整指餘下集團與開世控股集團之間進行下列股權轉讓的綜合影響：
 - (i) 餘下集團以代價人民幣50,500,000元向開世控股集團轉讓其於大連開世的全部股權。
 - (ii) 餘下集團分別以代價人民幣4,000,000元及人民幣2,000,000元向開世控股集團收購萊恩天津及開世工程的全數股權。
3. 根據實物分派，有關調整指：
 - (i) 中國開世向本公司宣派股息人民幣4,800,000元。
 - (ii) 本公司應付其控股股東款項人民幣605,000元將由控股股東豁免。
4. 根據集團重組，開世控股集團將分別結清應付本公司及餘下集團實體款項人民幣53,419,000元及人民幣89,349,000元，其中30,380,000港元（相等於人民幣23,857,000元）將由本公司控股股東代表開世控股集團結清。開世控股集團將向餘下集團結清餘下結餘人民幣118,911,000元，該款項將為餘下集團償還其銀行借貸人民幣66,116,000元提供資金，以解除開世控股集團以餘下集團為受益人作出的擔保。應付本公司及餘下集團實體款項將由開世控股集團以下列方式結清：
 - (i) 來自本公司控股股東的墊款人民幣94,149,000元；及
 - (ii) 餘下集團實體向開世控股集團轉讓應付控股股東款項人民幣24,635,000元；及
 - (iii) 現金付款人民幣127,000元。
5. 根據資產重組，開世控股以代價人民幣82,956,000元收購分派業務，該代價為分派業務於透過發行601,999,999股股份進行轉讓當日的賬面值人民幣82,956,000元。
6. 概無作出其他調整以反映開世控股集團於二零一四年六月三十日後之任何交易結果或所訂立之其他交易。

開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考合併損益表

	開世控股集團 於截至 二零一四年 六月三十日 止六個月之 合併損益表 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	開世控股集團 之未經審核 備考合併 損益表 人民幣千元
營業額	13,504		13,504
銷售成本	<u>(23,623)</u>		<u>(23,623)</u>
毛虧	(10,119)		(10,119)
銷售及分銷開支	(1,712)		(1,712)
行政開支	<u>(5,443)</u>		<u>(5,443)</u>
投資物業之公平值變動前經營虧損	(17,274)		(17,274)
投資物業之公平值減少	<u>(44,300)</u>		<u>(44,300)</u>
投資物業之公平值變動後經營虧損	(61,574)		(61,574)
融資收入	9		9
融資成本	<u>(12)</u>		<u>(12)</u>
除稅前虧損	(61,577)		(61,577)
所得稅	<u>23,662</u>		<u>23,662</u>
期內虧損	<u><u>(37,915)</u></u>		<u><u>(37,915)</u></u>
以下應佔：			
開世控股權益股東	<u><u>(37,915)</u></u>		<u><u>(37,915)</u></u>

開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益表及其他全面收益表

	開世控股集團 於截至 二零一四年 六月三十日 止六個月之 合併損益及 全面收益表 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	開世控股集團 之未經審核 備考合併損益 及其他全面 收益表 人民幣千元
期內虧損	(37,915)		(37,915)
期內其他全面收入(除稅後及 經重新分類調整):			
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	(273)		(273)
期內其他全面收入	<u>(273)</u>		<u>(273)</u>
期內全面收入總額	<u><u>(38,188)</u></u>		<u><u>(38,188)</u></u>
以下應佔:			
開世控股權益股東	<u><u>(38,188)</u></u>		<u><u>(38,188)</u></u>

附錄五 開世控股集團之未經審核備考財務資料

開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考合併現金流量表

	開世控股集團 於截至 二零一四年 六月三十日 止六個月之 合併現金流量表 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	開世控股集團 之未經審核 備考綜合現金 流量表 人民幣千元
除稅前虧損	(61,577)		(61,577)
就以下各項作出調整：			
折舊	1,063		1,063
融資成本	12		12
利息收入	(9)		(9)
投資物業公平值增加	44,300		44,300
撇銷持作銷售的竣工物業	18,500		18,500
營運資本變動			
發展中物業增加	(3,395)		(3,395)
持作銷售的竣工物業減少	4,106		4,106
貿易及其他應收款項、按金及預 付款項增加	(922)		(922)
預收款項增加	465		465
貿易及其他應付款項減少	(10,341)		(10,341)
經營(所用)／所得現金	(7,798)		(7,798)
已付所得稅	(15,736)		(15,736)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(23,534)		(23,534)

	開世控股集團 於截至 二零一四年 六月三十日 止六個月之 合併現金流量表 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	開世控股集團 之未經審核 備考綜合現金 流量表 人民幣千元
融資活動			
已收利息	9		9
來自控股股東的墊款	64,355	94,149	158,504
來自本公司及餘下集團實體的 墊款	15,676		15,676
向本公司及餘下集團實體的還款	—	(94,276)	(94,276)
來自控股股東墊款的還款	<u>(6,798)</u>		<u>(6,798)</u>
融資活動所得現金淨額	<u>73,242</u>		<u>73,115</u>
現金及現金等價物增加淨額	<u>49,708</u>		<u>49,581</u>
於一月一日的現金及現金等價物	2,743		2,743
匯率變動之影響	<u>(84)</u>		<u>(84)</u>
於二零一四年六月三十日的現金 及現金等價物	<u>52,367</u>		<u>52,240</u>
現金及現金等價物的分析			
銀行結餘及現金	<u>52,367</u>	<u>(127)</u>	<u>52,240</u>

附錄五 開世控股集團之未經審核備考財務資料

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本通函附錄三內載列的開世控股集團會計師報告所載的開世控股集團合併損益表、合併全面收益表及合併現金流量表。
2. 根據集團重組，開世控股集團將會向餘下集團實體支付人民幣94,276,000元，該款項將為餘下集團償還其銀行借貸人民幣66,116,000元所提供資金，藉以解除開世控股集團以餘下集團為受益人所作出的擔保。開世控股集團向本公司及餘下集團實體支付款項將由來自本公司控股股東的墊款人民幣94,149,000元提供資金，而餘下結餘人民幣127,000元則將以現金支付。
3. 概無作出調整以反映開世控股集團於二零一四年六月三十日後之任何交易結果或所訂立之其他交易。

B. 開世集團未經審核備考財務資料之報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就開世控股集團之備考財務資料所發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

有關編撰備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**致開世中國控股有限公司列位董事**

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就開世中國控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編撰開世控股有限公司及其附屬公司(統稱「開世控股集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。該備考財務資料包括 貴公司於二零一四年十二月二十四日刊發之通函(「通函」)中第V-1頁至第V-8頁所載於二零一四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表以及有關附註。董事編撰未經審核備考財務資料所採用之適用準則載述於通函第V-1頁。

備考財務資料乃由董事編撰，以說明建議集團重組及實物分派(「該等交易」)對開世控股集團於二零一四年六月三十日之財務狀況及開世控股集團於截至二零一四年六月三十一日止六個月的財務表現及現金流量之影響，猶如該等交易已分別於二零一四年六月三十日及二零一四年一月一日發生。作為此過程之一部份，有關開世控股集團於二零一四年六月三十日之財務狀況以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務表現及現金流量之資料乃由董事分別摘錄自本通函附錄三A節所載的開世控股集團會計師報告中的開世控股集團過往財務資料。

董事於備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編撰備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等就編撰備考財務資料所採用之任何財務資料而於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則(「香港核證委聘準則」)第3420號「就招股章程所載備考財務資料之編撰作出報告之核證委聘工作」進行吾等的委聘工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰備考財務資料取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編撰備考財務資料所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘的過程中亦無就編撰備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對開世控股集團未經調整財務資料之影響，猶如於經選定的較早日期已經發生該等事件或進行該等交易，以供說明。因此，吾等概不就該等事件或該等交易於二零一四年六月三十日或二零一四年一月一日之實際結果會否與所呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編撰而作出報告之合理核證委聘工作涉及及進程序以評估董事在編撰備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否使該等準則恰當生效；及

- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷而定，當中已考慮到申報會計師對開世控股集團性質之理解、與編撰備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與開世控股集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年十二月二十四日

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團在中華人民共和國持有的物業權益於二零一四年十月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



中證評估有限公司

香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示，對開世中國控股有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文稱為「貴集團」）於中華人民共和國（下文稱為「中國」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一四年十月三十一日（「估值日」）的市值的意見，以供載入貴公司於本函件日期刊發的通函。

吾等的估值為吾等對物業權益市值的意見，吾等對市值的定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

市值可理解為一項物業在不考慮銷售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

於對 貴集團於中國持作出售的第一類物業權益以及 貴集團持作自用的第三類物業中第8號物業進行估值時，吾等採用直接比較法，透過假設以現況交吉之利益進行銷售，並透過參考於中國相關市場中可取得之可資比較銷售例證。

於對 貴集團於中國持作投資的第二類物業權益進行估值時，吾等採用收入法，透過考慮物業目前租金以及於租約期滿後銷售物業之未來得益。

於對 貴集團於中國持作發展的第四類物業中第9號及第10號物業進行估值時，吾等以該物業將根據 貴公司向吾等提供之最新發展方案發展及竣工為基礎對該等物業權益進行估值。吾等假設方案之所有必要批准經已取得。於達致吾等之估值意見時，吾等採用直接比較法，透過參考於相關市場中可取得之可資比較銷售例證，亦已考慮為完成發展項目而已支銷的建築成本及將支銷的建築成本，以反映已竣工發展項目之質素。「發展總值」指吾等於假設發展項目經已竣工並全部以其於估值日所取得之最高售價出售予獨立第三方之情況下，對建於該物業之上之發展項目可銷售單位之總售價之意見。

吾等於估值時乃假設業主按其現況在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何旨在提高該等物業權益價值之類似安排而獲益。此外，吾等的估值亦假設並無任何形式的強迫銷售情況。

吾等的估值並無就該等物業的任何押記、按揭或結欠款項計提撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設該等物業並無附帶任何會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

於對物業權益進行估值時，吾等已完全遵守由香港測量師學會(香港測量師學會)發佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

吾等假設有關政府機關已在無繁重條件或不必要的時間延誤(其可能影響物業的價值)下就該等物業授出所有同意書、批文及許可證。吾等假設所有適用的區域劃分及使用之規例及限制已獲遵守，惟估值證書中所指出、界定及考慮之未符合事項除外。此外，吾等假設物業之使用及翻新改良均在所述物業之範圍內進行，且除非於估值證書中另有註明，否則假設並不存在任何佔據或侵佔之情況。

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無就該等物業進行土地調查，亦無查證文件正本以核實所有權或核實是否存在可能並無在提交予吾等的文件副本上顯示的任何修訂。於就中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司給予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用、樓面面積、物業辨識及所有其他相關事宜等事宜的意見。吾等並無理由懷疑由 貴公司向吾等提供之資料的真實性及準確性。吾等依賴 貴集團確認所提供之資料中並無遺漏重大事實。所有文件僅用作參考。所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地量度工作。

吾等並無獲命令或作出環境影響研究。除估值證書中另有指明、界定及考慮外，吾等假設已完全符合適用的國家、省份及地方環境法規及法律。吾等亦假設已經或可以取得或重續任何地方、省份或國家政府私營實體或組織的所有必要執照、同意書或其他法律或行政權力，以供進行估值證書所涵蓋的任何用途。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部，而吾等已獲提供吾等進行估值所需之該等資料。然而，吾等並無進行結構測量，而視察木構件以及遭覆蓋、遮蔽或屬不可通達的其他結構部分亦屬不可行。因此，吾等未能匯報該等物業是否確無腐朽、侵染或任何結構性缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。

除非另有說明，吾等估值中的所有款額均以人民幣（人民幣）列值。於二零一四年十月三十一日對中國物業權益進行估值所採用的匯率為人民幣1元兌1.2704港元。該貨幣兌港元的匯率於該日至本函件日期期間並無大幅波動。

隨函附奉估值概要，並連同估值證書。

此 致

中國
遼寧省大連市
旅順口區
長江路191號
開世中國控股有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部
董事
陳嘉華
MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA
謹啟

二零一四年十二月二十四日

附註：陳嘉華先生為英國皇家特許測量協會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、中國及亞洲地區物業之估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益			
1 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期之 尚未出售住宅部分	人民幣 800,000元 (相等於約 1,000,000港元)	100%	人民幣 800,000元 (相等於約 1,000,000港元)
2 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年二期之 尚未出售住宅部分	人民幣 125,600,000元 (相等於約 159,600,000港元)	100%	人民幣 125,600,000元 (相等於約 159,600,000港元)
3 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 開世嘉年二期之 綜合用途樓宇之一 間餐廳、多個車 位、車庫及零售單 位	人民幣 43,900,000元 (相等於約 55,800,000港元)	100%	人民幣 43,900,000元 (相等於約 55,800,000港元)

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
4 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村 開世熙郡 地段編號B19之 尚未出售住宅及 車位部分	人民幣 165,700,000元 (相等於約 210,500,000港元)	100%	人民幣 165,700,000元 (相等於約 210,500,000港元)
5 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村開世熙郡 地段編號B41之 尚未出售住宅單位	人民幣 37,200,000元 (相等於約 47,300,000港元)	100%	人民幣 37,200,000元 (相等於約 47,300,000港元)
小計	人民幣 373,200,000元 (相等於約 474,200,000港元)		人民幣 373,200,000元 (相等於約 474,200,000港元)

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
第二類—貴集團於中國持作投資的物業權益			
6 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	133,000,000元		133,000,000元
大連市			
旅順口區	(相等於約		(相等於約
長江路	169,000,000港元)		169,000,000港元)
開世嘉年一期之 綜合用途樓宇之 第1層、第3層及 第4層部分、地庫 第1層及第2層之車 位以及地庫第2層 部分			
7 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	52,600,000元		52,600,000元
大連市			
旅順口區	(相等於約		(相等於約
長江路	66,800,000港元)		66,800,000港元)
開世嘉年 二期之多個零售 單位及一間幼兒園			
小計	人民幣		人民幣
	185,600,000元		185,600,000元
	(相等於約		(相等於約
	235,800,000港元)		235,800,000港元)

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益			
8 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	52,700,000 元		52,700,000 元
大連市			
旅順口區	(相等於約		(相等於約
長江路	67,000,000 港元)		67,000,000 港元)
開世嘉年			
一期之綜合用途			
樓宇部分			
	<hr/>		<hr/>
小計	人民幣 52,700,000 元		人民幣 52,700,000 元
	(相等於約		(相等於約
	<u>67,000,000 港元)</u>		<u>67,000,000 港元)</u>

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
第四類 — 貴集團於中國持作發展的物業權益			
9 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	40,300,000 元		40,300,000 元
大連市			
旅順口區	(相等於約		(相等於約
北海街道辦	51,200,000 港元)		51,200,000 港元)
李家溝村開世熙都			
地段編號B41			
之其餘部分			
10 中國	無商業價值	100%	無商業價值
遼寧省			
大連市旅順口區			
北海街道辦			
李家溝村開世熙都			
地段編號B44			
小計	人民幣 40,300,000 元		人民幣 40,300,000 元
	(相等於約 51,200,000 港元)		(相等於約 51,200,000 港元)
總計	人民幣 651,800,000 元		人民幣 651,800,000 元
	(相等於約 828,200,000 港元)		(相等於約 828,200,000 港元)

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
1 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期之 尚未出售住宅部分	該物業包括於二零零八年至二零零九年之間竣工之多層住宅樓宇的5個住宅單位。 該物業之總建築面積約為652.15平方米。 該物業連同第2號、第3號、第6號、第7號及第8號物業獲授予為期70年之土地使用權，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。	該物業於估值日為空置。	人民幣 800,000元 (相等於約 1,000,000港元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)第0402189號及第0403368號)，該物業連同第2號、第3號、第6號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u>159,183.71</u>	

2. 誠如 貴公司所告知，於估值日，該物業之總建築面積約為652.15平方米。 貴公司已為該物業自地方政府取得項目竣工批准許可證。總建築面積之明細列示如下：

單位	概約建築面積 (平方米)
14-2-901(見附註3)	191.44
17-1-102(見附註4)	118.52
19-2-201	93.00
19-3-302	93.24
20-2-901(見附註4)	<u>155.95</u>
總計	<u>652.15</u>

3. 於吾等的估值過程中，由於其乃限制用作維護金保證單位，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註2的住宅單位14-2-901任何商業價值。為供說明，假設其可在市場上自由轉讓，單位14-2-901於估值日的市值為人民幣900,000元(相等於約1,100,000港元)。
4. 於吾等的估值過程中，由於其乃限制用作物業管理辦事處單位用途，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註2的住宅單位17-1-102及20-2-901任何商業價值。為供說明，假設其可在市場上自由轉讓，單位17-1-102及20-2-901於估值日的市值為人民幣1,200,000元(相等於約1,500,000港元)。
5. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
6. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
7. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
8. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 除附註3及4的住宅單位外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註3及4的住宅單位分別屬維護金保證單位及物業管理辦事處單位，而該等單位無權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - (d) 除附註1、3及4外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
2 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年二期之 尚未出售住宅部分	該物業包括於二零零八年至 二零零九年之間竣工之多個 別墅及高層住宅單位。 該物業之總建築面積約為 14,348.80平方米。 該物業連同第1號、第3號、 第6號、第7號及第8號物業獲 授予為期70年之土地使用 權，於二零七七年二月十二 日屆滿，作住宅用途。	該物業於估值日為 空置。	人民幣 125,600,000元 (相等於約 159,600,000港元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第3號、第6號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u>159,183.71</u>	

2. 誠如 貴公司所告知，於估值日，該物業之總建築面積約為14,348.80平方米。 貴公司已為該物業自地方政府取得項目竣工批准許可證。
3. 於吾等的估值過程中，由於在估值日並無房屋所有權證，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予別墅39-2任何商業價值。為供說明，假設其已取得房屋所有權證且可在市場上自由轉讓，該單位於估值日的市值為人民幣2,200,000元(相等於約2,800,000港元)。
4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。

6. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 除附註3的住宅單位外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註3的住宅單位屬物業管理辦事處單位，而該單位無權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - (d) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
3 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 開世嘉年二期之 綜合用途樓宇之 一間餐廳、多個車 位、車庫及零售單位	該物業包括於二零一一年前 後竣工的綜合用途樓宇之1間 餐廳、294個車位、59個車庫 及5個零售單位。 該物業之總建築面積約為 1,967.68平方米(不包括車位 及車庫)。 該物業連同第1號、第2號、 第6號、第7號及第8號物業獲 授予為期70年之土地使用 權，於二零七七年二月十二 日屆滿，作住宅用途。	該物業於估值日為 空置。	人民幣 43,900,000元 (相等於約 55,800,000港元)

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第2號、第6號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u><u>159,183.71</u></u>	

2. 誠如 貴公司所告知，於估值日，該物業之總建築面積約為1,967.68平方米（不包括車位及車庫）。

物業部分	單位數目	概約建築面積 (平方米)
零售單位662-2	1	192.99
零售單位662-3	1	290.73
零售單位662-4	1	238.68
零售單位662-5	1	270.12
零售單位692-4	1	286.31
餐廳	1	688.85
車位	294	不適用
車庫	59	不適用
總計		<u>1,967.68</u>

3. 於吾等的估值過程中，由於在估值日並無房屋所有權證，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註2的車位及車庫任何商業價值。為供說明，假設其已取得業權文件且可在市場上自由轉讓，該等車位及車庫於估值日的市值為人民幣23,500,000元（相等於約29,900,000港元）。
4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生（MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA）於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 除附註3的車位及車庫外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - 附註3的車位及車庫尚未取得任何業權文件，故無權進行轉讓、租賃及按揭；
 - 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
4 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村 開世熙郡 地段編號B19之 尚未出售住宅及車位 部分	該物業包括於二零一三年前 後竣工的6棟單棟別墅、40棟 雙排別墅、113個公寓及93個 地下車位。 該物業之總建築面積約為 22,137.77平方米(不包括地下 車位)。 該物業獲授予為期70年之土 地使用权，於二零一一年七 月二十日屆滿，作住宅用 途。	該物業於估值日為 空置。	人民幣 165,700,000元 (相等於約 210,500,000港元)

附註：

- 根據3份由中國遼寧省大連市國土資源及房屋局(甲方)與大連市開世地產有限公司(乙方)所分別訂立日期為二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日之國有土地使用权出讓合同，該物業連同第5號、第9號及第10號物業(地盤面積約155,438.71平方米)之土地使用权由甲方授予乙方，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣165,680,000元。國有土地使用权出讓合同所載之主要發展限制概述如下：

許可用途	住宅及附屬
地積比率	不少於1.0及不多於1.02
地盤覆蓋率	不多於28%
綠化比率	不多於35%
許可建築面積	約158,548平方米
面積限制	建築面積少於90平方米之住宅單位數目不得少於竣工後已興建住宅單位總數之70%。

- 根據一份國有土地使用权證(文件編號：旅順口國用(2012)第080007FZ0號)，該物業(地盤面積約47,042.3平方米)之土地使用权已授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零一一年七月二十日屆滿，作住宅用途。

3. 誠如 貴公司所告知，該物業包括6棟單棟別墅、40棟雙排別墅、113個公寓及93個地下車位，其總建築面積約為22,137.77平方米。詳情列示如下：

物業部分	單位數目	概約建築面積 (平方米)
單棟別墅	6	2,165.19
雙排別墅	40	9,082.58
公寓	113	10,890.00
車位	93	不適用
總計		<u>22,137.77</u>

4. 於吾等的估值過程中，由於其乃限制用作維護金保證單位，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註3的住宅單位31-2-401、31-2-402及31-2-202任何商業價值。為供說明，假設其可在市場上自由轉讓，住宅單位31-2-401、31-2-402及31-2-202於估值日的市值為人民幣1,700,000元(相等於約2,200,000港元)。
5. 於吾等的估值過程中，由於其乃限制用作物業管理辦事處，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註3的住宅單位31-1-102及32-1-201任何商業價值。為供說明，假設其可在市場上自由轉讓，住宅單位31-1-102及32-1-201於估值日的市值為人民幣1,200,000元(相等於約1,500,000港元)。
6. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
7. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
8. 該物業位於大連市旅順口區北海街道辦，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約70分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。
9. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 除附註4及5的住宅單位外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - 附註4及5的住宅單位分別屬維護金保證單位及物業管理辦事處單位，而該等單位無權進行轉讓、租賃及按揭；及
 - 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - 除附註2、4及5外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
5 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村開世熙郡 地段編號B41之 尚未出售住宅單位	該物業包括於二零一三年前 後竣工的14棟雙排別墅及一 個商業單位，總建築面積約 4,564.04平方米。 該物業獲授予為期70年之土 地使用權，作住宅用途。更 多詳情請參閱附註2。	誠如 貴公司所告 知，該物業於估值 日為空置。	人民幣 37,200,000元 (相等於約 47,300,000港元)

附註：

- 根據3份由中國遼寧省大連市國土資源及房屋局(甲方)及大連市開世地產有限公司(乙方)所分別訂立日期為二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日之國有土地使用權出讓合同，該物業連同第4號、第9號及第10號物業(地盤面積約155,438.71平方米)之土地使用權由甲方授予乙方，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣165,680,000元。國有土地使用權出讓合同所載之主要發展限制概述如下：

許可用途	住宅及附屬
地積比率	不少於1.0及不多於1.02
地盤覆蓋率	不多於28%
綠化比率	不多於35%
許可建築面積	約158,548平方米
面積限制	建築面積少於90平方米之住宅單位數目不得少於竣工後之住宅單位總數之70%。

- 根據一份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2012)第080072FZC號)，該物業地塊(地盤面積約63,665.47平方米)之土地使用權已授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零一一年七月十七日屆滿，作住宅及附屬用途。該地塊資料之詳情列示如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	土地租賃屆滿日期	國有土地使用權證 (文件編號)
0408084	63,665.47	二零一一年七月七日	旅順口國用(2012)第080072FZC號

3. 誠如 貴公司所告知，該物業包括於二零一三年前後竣工且未有房屋所有權證的1個商業單位及14棟雙排別墅。該物業之建築面積列示如下：

物業部分	概約建築面積 (平方米)
商業單位	1,942.84
雙排別墅	<u>2,621.20</u>
總計	<u>4,564.04</u>

4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區北海街道辦，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約70分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
- (b) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
- (c) 除附註2外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值																		
6 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年 一期之綜合用途樓宇 之第1層、第3層及第 4層部分、地庫第1層 及第2層之車位以及 地庫第2層部分	<p>該物業包括開世嘉年一期於二 零零九年竣工之4層高綜合用途 樓宇(不包括兩層高地庫)的第1 層、第3層及第4層之部分以及 於二零零八年至二零零九年之 間竣工之987個地下車位及地庫 第2層部分。</p> <p>該物業之建築面積概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業部分</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1層部分</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>綜合用途樓宇第3層</td> <td>927.5</td> </tr> <tr> <td>綜合用途樓宇第4層</td> <td>927.5</td> </tr> <tr> <td>地庫第2層部分</td> <td>915</td> </tr> <tr> <td>地庫第2層部分</td> <td>1,164.8</td> </tr> <tr> <td>987個車位</td> <td><u>42,967.2</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>2,037</td> </tr> <tr> <td>(不包括地庫及 車位)</td> <td><u><u> </u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業連同第1號、第2號、第3 號、第7號及第8號物業獲授予 為期70年之土地使用權，於二 零七七年二月十二日屆滿，作 住宅用途。</p>	物業部分	概約 建築面積 (平方米)	第1層部分	182	綜合用途樓宇第3層	927.5	綜合用途樓宇第4層	927.5	地庫第2層部分	915	地庫第2層部分	1,164.8	987個車位	<u>42,967.2</u>	總計	2,037	(不包括地庫及 車位)	<u><u> </u></u>	佔用詳情概述於 附註4。	人民幣 133,000,000元 (相等於約 169,000,000港元)
物業部分	概約 建築面積 (平方米)																				
第1層部分	182																				
綜合用途樓宇第3層	927.5																				
綜合用途樓宇第4層	927.5																				
地庫第2層部分	915																				
地庫第2層部分	1,164.8																				
987個車位	<u>42,967.2</u>																				
總計	2,037																				
(不包括地庫及 車位)	<u><u> </u></u>																				

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第2號、第3號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u><u>159,183.71</u></u>	

2. 根據一份於二零一一年三月三日註冊之房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201101113號)，總建築面積約4,557.86平方米(地面總建築面積約為3,710平方米，而地下總建築面積則約為847.86平方米)之綜合用途樓宇之擁有權歸屬於大連市開世地產有限公司。
3. 根據兩份於二零一一年九月二十七日發出之房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201106915號及第201106916號)，該物業地庫第1層及第2層之車位以及地庫第2層部分(總建築面積約44,786.75平方米)之擁有權歸屬於大連市開世地產有限公司。
4. 根據 貴集團所提供之資料，該物業之佔用詳情如下：

物業部分	概約建築面積 (平方米)	佔用 狀況	租賃年期	年租
987個車位	45,047.00	車位	二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	人民幣 3,000,000元
地庫第2層部分	915	貯存	二零一四年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	人民幣 338,000元
地庫第2層部分	1,164.8	空置	不適用	不適用
第1層部分	182	空置	不適用	不適用
綜合用途樓宇第3層	927.5	空置	不適用	不適用
綜合用途樓宇第4層	<u>927.5</u>	空置	不適用	<u>不適用</u>
總計 (不包括車位 及地庫)	<u><u>2,037</u></u>			人民幣 <u><u>3,338,000元</u></u>

5. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
6. 該物業經陳嘉華先生 (MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA) 於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
7. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
8. 根據 貴公司提供的資料，該物業的租戶為關連方。該物業的租戶為天津市港灣物業管理有限公司大連分公司，而該公司乃由 貴公司實際擁有96.67%權益。
9. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 除綜合用途樓宇部分外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之綜合用途樓宇部分受限於按揭；
 - (c) 該物業之其餘部分目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；
 - (d) 該物業租賃協議之內容為有效且具法律效力。然而，該等租賃協議並無向相關政府機關登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，自二零一一年二月一日起，租賃協議之訂約方須為租賃協議進行登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。未有如此行事可能會導致第三方質疑 貴公司於相關租賃物業之權益。相關政府機關有權要求 貴公司為租賃協議進行登記備案。倘 貴公司未有於指定時限內如此行事，則其可能會就未進行登記面臨介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元之罰款。然而，根據中國法律及法規，未有登記租賃協議並不會影響租賃協議之有效性；及
 - (e) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
7 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年 二期之 多個零售單位及一間 幼兒園	該物業包括於二零一二年前後 竣工之7個零售單位及一間2層 高幼兒園。 該物業之總建築面積約為 2,773.57平方米。 該物業連同第1號、第2號、第3 號、第6號及第8號物業獲授予 為期70年之土地使用權，於二 零七七年二月十二日屆滿，作 住宅用途。	該物業之一部分 受多份租約所 限，並被佔用作 零售及餐飲用 途，且該物業之 一部分則為空 置，總年租為人 民幣1,250,864 元，而最後屆滿 日期為二零二 二年八月三十 一日。	人民幣 52,600,000元 (相等於約 66,800,000港元)

附註：

- 根據一份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第2號、第3號、第6號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u>159,183.71</u>	

- 根據所提供之資料，該物業包括7個零售單位及一間2層高幼兒園，總建築面積約2,773.57平方米。詳情列示如下：

物業部分	概約建築面積 (平方米)
492-1-1	304.52
492-2、492-3、492-4	937.61
692-5	241.38
662-1	190.02
492-1-2	150
幼兒園	<u>950.04</u>
總計	<u>2,773.57</u>

- 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

4. 該物業經陳嘉華先生 (MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA) 於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
5. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
6. 根據 貴公司提供的資料，該物業的租戶為獨立第三方，與 貴公司任何董事並無關連，且獨立於 貴公司任何董事。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；
 - (c) 該物業租賃協議之內容為有效且具法律效力。然而，該等租賃協議並無向相關政府機關登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，自二零一一年二月一日起，租賃協議之訂約方須為租賃協議進行登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。未有如此行事可能會導致第三方質疑 貴公司於相關租賃物業之權益。相關政府機關有權要求 貴公司為租賃協議進行登記備案。倘 貴公司未有於指定時限內如此行事，則其可能會就未進行登記面臨介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元之罰款。然而，根據中國法律及法規，未有登記租賃協議並不會影響租賃協議之有效性；及
 - (d) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

第三類—貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
8 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年 一期之 綜合用途樓宇部分	<p>該物業包括開世嘉年一期於二零零九年竣工之4層高綜合用途樓宇(不包括兩層高地庫)的第1層部分、第2層及地庫第1層全層以及於二零零八年至二零零九年之間竣工之987個地下車位及地庫第2層部分。</p> <p>該物業之建築面積約為2,520.86平方米(不包括地庫)。</p> <p>該物業連同第1號、第2號、第3號、第6號及第7號物業獲授予為期70年之土地使用權，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業被貴集團佔用作辦公室、餐廳、行政及附屬用途。	<p>人民幣 52,700,000元</p> <p>(相等於約 67,000,000港元)</p>

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第2號、第3號、第6號及第7號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情列示如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u>159,183.71</u>	

- 根據一份於二零一一年三月三日註冊之房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201101113號)，總建築面積約4,557.86平方米(地面總建築面積約為3,710平方米，而地下總建築面積則約為847.86平方米)之綜合用途樓宇之擁有權歸屬於大連市開世地產有限公司。

3. 根據 貴公司所提供之資料，該物業之總建築面積約為2,520.86平方米。詳情列示如下：

物業部分	概約建築面積 (平方米)
第1層部分	745.50
第2層全層	927.50
地庫第1層全層	<u>847.86</u>
總計(不包括地庫)	<u>2,520.86</u>

4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 除綜合用途樓宇部分外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之綜合用途樓宇部分受限於按揭；
 - (c) 該物業之其餘部分目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - (d) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

第四類—貴集團於中國持作發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
9 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村 開世熙都 地段編號B41 之其餘部分	該物業包括一幅地盤面積約 63,665.47平方米之土地。 誠如 貴公司所告知，該物業 計劃發展為一項複合住宅及商 業項目。竣工後之總建築面積 預期將約為46,411.61平方米(不 包括車位)。更多詳情請參閱附 註3。 該物業之總地盤面積約為 63,665.47平方米。該物業連同第 5號物業獲授予為期70年之土地 使用權，作住宅用途。更多詳 情請參閱附註2。	誠如 貴公司所 告知，該物業於 估值日正在興建 中。 該物業預期將於 二零一五年十月 竣工。	人民幣 40,300,000元 (相等於約 51,200,000港元)

附註：

- 根據3份由中國遼寧省大連市國土資源及房屋局(甲方)與大連市開世地產有限公司(乙方)所分別訂立日期為二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日之國有土地使用權出讓合同，該物業連同第4號、第5號及第10號物業(地盤面積約155,438.71平方米)之土地使用權由甲方授予乙方，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣165,680,000元。國有土地使用權出讓合同所載之主要發展限制概述如下：

許可用途	住宅及附屬
地積比率	不少於1.0及不多於1.02
地盤覆蓋率	不多於28%
綠化比率	不多於35%
許可建築面積	約158,548平方米
面積限制	建築面積少於90平方米之住宅單位數目不得少於 竣工後之住宅單位總數之70%

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號:旅順口國用(2012)第080072FZC號),該物業(地盤面積約63,665.47平方米)之土地使用權已授予大連市開世地產有限公司,為期70年,於二零八一年七月十七日屆滿,作住宅及附屬用途。

該地塊資料之詳情列示如下:

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	土地租賃屆滿日期	國有土地使用權證 (文件編號)
0408084	63,665.47	二零八一年七月七日	旅順口國用(2012) 第080072FZC號

3. 誠如 貴公司所告知,該物業(包括第5號物業)計劃發展為一項複合住宅及商業項目。竣工後之總建築面積預期將約為46,411.61平方米。詳情列示如下:

物業部分	單位數目	概約建築面積 (平方米)
高層樓宇	不適用	46,411.61
車位	294	不適用
總計		<u>46,411.61</u>

4. 誠如 貴公司所告知,大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業外部之情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區北海街道辦,毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約70分鐘車程,並距離大連周水子國際機場約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
- (a) 該物業有權進行佔用、轉讓、租賃及按揭;
- (b) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔;及
- (c) 除附註2外,概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
10 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村 開世熙都 地段編號B44	<p data-bbox="536 410 863 470">該物業包括一幅地盤面積約 44,730.94平方米之土地。</p> <p data-bbox="536 512 903 710">誠如 貴公司所告知，該物業 計劃發展為一項複合住宅及商 業項目。竣工後之總建築面積 預期將約為76,213.45平方米(不 包括車位)。更多詳情請參閱附 註3。</p> <p data-bbox="536 753 903 919">該物業之總地盤面積約為 44,730.94平方米。該物業連同第 5號物業獲授予為期70年之土地 使用權，作住宅用途。更多詳 情請參閱附註1及2。</p>	<p data-bbox="940 410 1129 534">誠如 貴公司所 告知，該物業於 估值日正在興建 中。</p> <p data-bbox="940 576 1129 676">該物業預期將於 二零一五年十月 竣工。</p>	無商業價值

附註：

- 根據3份由中國遼寧省大連市國土資源及房屋局(甲方)與大連市開世地產有限公司(乙方)所分別訂立日期為二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日之國有土地使用權出讓合同，該物業連同第4號、第5號及第9號物業(地盤面積約155,438.71平方米)之土地使用權由甲方授予乙方，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣165,680,000元。國有土地使用權出讓合同所載之主要發展限制概述如下：

許可用途	住宅及附屬
地積比率	不少於1.0及不多於1.02
地盤覆蓋率	不多於28%
綠化比率	不多於35%
許可建築面積	約158,548平方米
面積限制	建築面積少於90平方米之住宅單位數目不得少於 竣工後之住宅單位總數之70%

2. 誠如 貴公司所告知，該物業尚未取得國有土地使用權證。

該地塊資料之詳情列示如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	土地租賃屆滿日期	國有土地使用權證 (文件編號)
B44	<u>44,730.94</u>	不適用	不適用
總計	<u>44,730.94</u>		

3. 誠如 貴公司所告知，該物業計劃發展為一項複合住宅及商業項目。竣工後之總建築面積預期將約為76,213.45平方米。詳情列示如下：

物業部分	單位數目	概約建築面積 (平方米)
高層樓宇	不適用	75,107.50
商業	不適用	1,105.95
車位	483	<u>不適用</u>
總計		<u>76,213.45</u>

4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區北海街道辦，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約70分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 於吾等的估值過程中，由於並無國有土地使用權證，故無權在市場上進行轉讓、租賃及按揭，吾等並無賦予該物業任何商業價值。為供說明，假設其已取得相關法律業權文件且可在市場上自由轉讓，該物業於估值日的市值為人民幣65,100,000元(相等於約82,700,000港元)。
8. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業尚未取得國有土地使用權證，故無權進行佔用、轉讓、租賃及按揭；
- (b) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
- (c) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

開世控股有限公司(「開世控股」)於英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據二零零四年英屬處女群島商業公司法(經修訂)(「英屬處女群島商業公司法」)註冊成立為商業股份有限公司，並受限於英屬處女群島法例。

下文載列(i)開世控股將於實物分派完成時或之前採納的組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)的若干條文及(ii)英屬處女群島公司法若干方面的概要。本概要並非旨在包括所有適用限制及例外情況或所有英屬處女群島公司法及稅務事項的全面檢討，其與有意人士可能較熟悉的司法權區的同條文或會有別。

開世控股組織章程概要

1. 大綱

大綱規定(其中包括)開世控股股東承擔的責任屬有限，而開世控股的成立宗旨並無限制，而開世控股擁有全部權利、權力及特權以經營不受英屬處女群島商業公司法或英屬處女群島任何其他法律禁止的任何業務。

(a) 股份類別

開世控股獲授權發行最多800,000,000股單一類別的零面值股份。

2. 細則

(a) 董事

i. 配發及發行股份的權力

在英屬處女群島商業公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可連同開世控股可藉普通決議案所決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確規定者，則由董事會決定)關於股息、投票權或其他方面的權利或限制予以發行，或附有的該等權利或限制。發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，開世控股或有關持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購開世控股任何股份類別或其他證券的認股權證。倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且開世控股已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在英屬處女群島商業公司法、細則及(倘適用)上市規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附的任何特別權利或限制的情況下，開世控股所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，將該等股份向彼等認為合適的該等人士提呈發售、配發或以其他方式處置，或就該等股份向上述人士授出購股權。

在配發、提呈發售或處置股份，或就股份授出購股權時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權，即屬或可能屬違法或不可行者，則開世控股及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

ii. 處置開世控股或任何附屬公司資產的權力

倘細則並無有關處置開世控股或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使開世控股可行使的一切權力、作出開世控股可作出的一切行為及進行開世控股可能批准的一切事宜(即使細則或英屬處女群島商業公司法並無規定開世控股須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜)，惟倘開世控股於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

iii. 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價，或就其退任向該等董事支付任何款項(並非為有關董事根據合約或法律條文有權收取的款項)，均須先獲開世控股於股東大會上批准。

iv. 向董事提供貸款及貸款抵押

開世控股不得直接或間接向董事或開世控股任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或開世控股任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接擁有另一家公司的控股權益）向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

v. 披露與開世控股或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於任職董事期間兼任開世控股任何其他職位或獲利崗位（開世控股核數師一職除外），任期及條款由董事會釐定，並可就獲支付任何其他細則所規定或根據任何其他細則而享有的任何酬金以外的額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付）。董事可擔任或出任開世控股可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益向開世控股或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均屬合適的方式，安排行使開世控股所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其以賣方、買方或其他身份與開世控股訂約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向開世控股交代於任何該等合約或安排獲得的任何溢利。倘董事在與開世控股訂立或擬與開世控股訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下在最早舉行的董事會會議上申明其權益性質。

開世控股無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向開世控股披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不得就此計入法定人數內)，倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 董事或其聯繫人應開世控股或其任何附屬公司的要求或為開世控股或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其聯繫人就開世控股或其任何附屬公司的債項或責任，透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 董事或其聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售開世控股或開世控股可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；
- (dd) 有關董事或其聯繫人僅以高級職員或行政人員或股東身份直接或間接於其中擁有權益，或有關董事或其聯繫人於該公司股份中享有實益權益(惟該董事及其任何聯繫人並非合共實益擁有該公司(或其或其聯繫人藉以獲得權益的任何第三方公司)任何已發行股份類別或投票權的5%或以上權益)的有關任何其他公司的任何建議；
- (ee) 有關採納、修改或實施與董事、其聯繫人及開世控股或其任何附屬公司的僱員有關的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人與該等計劃或基金相關的僱員一般未獲賦予的任何特權或利益；或
- (ff) 董事或其聯繫人僅因持有開世控股股份、債權證或其他證券的權益而與開世控股股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

vi. 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或開世控股於股東大會上不時釐定（視乎情況而定），除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分予各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可於其任職期間按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理地招致的旅費、酒店費及其他開支。擔任開世控股任何受薪工作或職位的董事所收取的上述酬金，乃其因擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應開世控股要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付），該等額外酬金須為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金（不論以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

vii. 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。任何以上述方式獲委任的董事的任期僅至開世控股下屆股東大會為止，屆時將合資格重選連任。董事毋須符合任何持股資格。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多位董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則除非彼等之間另有協定，否則以抽籤決定須退任的董事。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於就選舉所指定舉行大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前7日完結，而向開世控股提交該等通知的最短期間須至少為7日。

董事毋須持有開世控股任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

開世控股可藉普通決議案將任期未滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與開世控股訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償)，且開世控股可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。除開世控股於股東大會上另行釐定外，董事人數不得少於兩人。

除上文所述者外，董事在以下情況發生時亦須離職：

- (aa) 董事將辭職通知書送交開世控股當時的註冊辦事處或總辦事處，或於董事會會議上提呈該通知書；
- (bb) 董事身故，或任何管轄法院或合格人員以董事屬或可能屬精神失常，或以董事因其他原因而未能處理本身事務為由，頒令判定其為神智紊亂，且董事會議決將其撤職；
- (cc) 董事未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 法律禁止董事擔任董事職務；
- (ff) 董事根據任何法律條文不再為董事，或董事根據細則被免職；或
- (gg) 人數不少於四分之三(倘該人數並非整數，則以最接近的較低整數為準)的當時在任董事(包括該名董事)以經彼等簽署的書面通知將董事免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任開世控股任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。

董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事及其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規則。

董事會不得轉授董事委員會任何以下權力：

- (aa) 修改開世控股組織章程大綱或細則；
- (bb) 指派董事委員會；
- (cc) 轉授董事委員會權力；
- (dd) 委任董事；
- (ee) 委任代理；
- (ff) 批准有關合併、綜合或安排的計劃；或
- (gg) 宣告無力償債或批准清盤計劃；

viii. 借貸權力

根據細則，董事會可行使開世控股一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記開世控股全部或任何部分的業務及物業，並在英屬處女群島商業公司法的規限下發行開世控股的債權證、債權股證、債券及其他證券（無論其為直接進行，或作為開世控股或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品）。

ix. 董事會議事程序

在細則的規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的事項，均須以大多數票投票方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

(b) 修訂章程文件

於英屬處女群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，開世控股須先經特別決議案通過，方可更改或修訂大綱及細則及更改開世控股的名稱。

(c) 更改現有股份或股份類別的權利

在英屬處女群島商業公司法的規限下，倘開世控股股份在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可（除非該股份類別的發行條款另有規定）藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變動後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定人數不得少於兩名合共持有（或倘股東為公司，其獲正式授權代表）或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另有明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(d) 更改股本

開世控股可藉股東通過普通決議案以(a)更改開世控股獲授權發行的股份數目上限，或授權開世控股發行無限量的股份數目；(b)增加開世控股獲授權發行的類別股份，並在不影響先前賦予現有類別股份持有人的任何特別權利的情況下，對股份附加任何優先、遞延、限定或特別權利、特權、條件或在開世控股於股東大會上並無任何決定的情況下由董事決定的任何限制，惟開世控股如發行無表決權股份，則「無表決權」字眼須於該等股份出現，而倘若有不同表決權的股份，則每種類別的股份（具有最優先表決權的股份除外）必須包括「限制表決權」或「有限表決權」等字眼；(c)將其股份（包括已發行股份）分拆為較大數目的股份，或將其股份（包括已發行股份）合併為較少數目的股份；及(d)制定有關發行及配發並無附帶任何投票權的股份的條文；

(e) 特別決議案—須以大多數票通過

根據細則，開世控股的特別決議案須於股東大會上親身或以受委代表出席並有權投票的股東、(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，且有關大會通告須於至少足21日前已妥為發出，並列明擬提呈有關決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會並於會上投票且合共持有授予上述權利的股份面值不少於95%的大多數股東同意，及倘(如屬股東週年大會)全部有權出席大會並於會上投票的股東同意，則可在發出少於足21日通知的大會上提早及通過決議案為特別決議案。

根據細則的定義，「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票的開世控股股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知須於不少於足十四日發出，並須根據細則規定舉行。由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的開世控股股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在有關情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(f) 表決權(一般表決權及投票表決)及要求投票表決的權利

在任何股份類別當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，凡於任何股東大會上以舉手方式表決，每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東均可投一票，而倘以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於開世控股股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項就上述者而不會被視為已繳股款。即使細則已有任何規定，倘股東為結算所(定義見細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非在宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他以投票方式表決的要求時，上市規則要求或以其他方式規定須以投票方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案均以舉手方式表決。下列人士可提出以投票方式表決的要求：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少兩名出席大會及當時有權於會上投票的股東，或（倘股東為公司）其獲正式授權代表或受委代表；或
- (iii) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一，並親身或（倘股東為公司）由其獲正式授權代表或受委代表出席的任何一名或多名股東；或
- (iv) 持有授予權利在會上投票且該等股份的已繳總額不少於授予該權利的全部股份已繳總額十分之一的開世控股股份，並親身或（倘股東為公司）由其獲正式授權代表或受委代表出席的一名或多名股東。

倘開世控股股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在開世控股任何大會或開世控股任何股東類別大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利），猶如其為個人股東。

倘開世控股知悉，上市規則規定任何股東須就開世控股任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就開世控股任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(g) 股東週年大會

除開世控股採納細則當年外，開世控股股東週年大會須每年於董事會釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或上市規則可能授權的有關較長期間（如有）舉行。

(h) 賬目與核數

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄開世控股收支款項、有關該等收支事項、開世控股的資產及負債，及英屬處女群島商業公司法所規定就真實公平地反映開世控股狀況及列明及解釋有關交易而言必需的一切其他事宜。

開世控股的賬簿須保存於開世控股總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。概無股東(董事除外)或其他人士有權查閱開世控股任何賬目或賬簿或文件，惟倘英屬處女群島商業公司法賦予、具有司法管轄權的法院頒令，或由董事會或開世控股於股東大會上授出有關權利除外。

於開世控股股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須包括其中或隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以向開世控股於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則條文於大會舉行日期不少於21日前寄交有權收取開世控股股東大會通告的所有人士。

在上市規則的規限下，開世控股可向(根據上市規則)同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同上市規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期不少於二十一日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

開世控股須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由開世控股於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或上市規則可能批准的該等其他準則審核開世控股的財務報表。

(i) 會議通告及議程

凡召開股東週年大會及提呈通過特別決議案的任何股東特別大會，均須發出最少21日的書面通告，而召開任何其他股東特別大會則須發出最少14日書面

通告。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

雖然開世控股可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該會並於會上投票的開世控股股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上投票的股東(合共持有賦予上述權利的已發行股份面值不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項，而於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會報告與核數師報告；
- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 向董事會授出提呈發售、配發或以其他方式處置佔開世控股現有已發行股份面值不超過20%的未發行股份，或就該等股份授出購股權的任何授權或權力，以及自授出該等授權起開世控股購回的任何證券數目；及
- (gg) 向董事會授出任何購回開世控股證券的授權或權力。

(j) 股份轉讓

在英屬處女群島商業公司法的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式且可為親筆簽署的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可於任何其認為適當的情況下酌情豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份的承讓人姓名列入開世控股股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，否則股東總名冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊的股份，則有關登記須於存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何開世控股擁有留置權的未繳足股份辦理登記。

除非(其中包括)有關人士已就所提交的轉讓文據向開世控股繳交董事會可不時規定的費用並已繳付應繳的印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票、董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及(倘轉讓文據由其他人士代其簽立)該其他人士的有關授權文件，送達有關的註冊辦事處或存置股東總名冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

開世控股可能於董事會可能釐定為停止辦理登記的有關時間及期間暫停股份過戶登記。在任何年度內，暫停辦理股東名冊登記的總期間均不得超過足30日。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份的權利的限制(惟獲上市規則批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

(k) 開世控股購回本身股份的權力

開世控股可購買、贖回或以其他方式收購並持有其本身的股份。惟在未取得將予購買、贖回或以其他方式收購的股份的股東同意之前，開世控股不得購買、贖回或以其他方式收購其本身的股份，除非根據公司法或大綱或細則的任何條文，開世控股獲准在未取得彼等同意的情況下即可購買、贖回或以其他方式收購股份則另當別論。開世控股僅可在董事會於相關時間決定於緊隨購買、贖回或收購後，開世控股的資產價值超過其負債且開世控股有能力支付到期債務的情況下方可提呈要約以收購股份。

(l) 開世控股任何附屬公司擁有股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有開世控股股份的條文。

(m) 股息及其他分派方法

在股東特別決議案批准的情況下，董事會可授權開世控股在彼等認為適合的時間以彼等認為適合的金額作出分派。開世控股亦可於股東大會上以特別決議案授權向股東作出分派，惟不可授權作出超過董事會建議金額的分派。除非董事會在合理情況下信納於緊隨作出分派後，開世控股的資產價值超過其負債且開世控股有能力支付到期債務，否則不得授權或作出任何分派。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；及
- (ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付。倘股東現時欠付開世控股催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或開世控股已在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，開世控股可藉普通決議案就開世控股任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

開世控股向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單形式支付，並按持有人的登記地址郵寄予持有人，或(倘屬聯名持有人)按開世控股股東名冊中就有關股份所作登記的名列首位持有人的地址寄予該名持有人，或按持有人或聯名持有人可以書面指示的地址寄予其指示的有關人士。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，開世控股的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或開世控股已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

於宣派後一年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸開世控股所有，且開世控股不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予開世控股。

開世控股就任何股份應付的股息或其他款項概不付息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則開世控股可行使權力終止寄發有關支票或股息單。

(n) 受委代表

凡有權出席開世控股大會並於會上投票的開世控股股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於開世控股股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為開世控股股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表）或由受委代表代其投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級職員或獲正式授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據（無論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會可不時批准者，惟任何發出予股東供其用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票（或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權）。

(o) 催繳股款及沒收股份

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催

繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且開世控股可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的任何時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期（不早於通知日期起計14日屆滿時）及付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向開世控股支付截至沒收日期應就該等股份付予開世控股的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期至付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

(p) 查閱公司記錄

細則規定，任何股東均可免費查閱開世控股的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得股東名冊各方面的副本或摘錄。

在英屬處女群島商業公司法條文的規限下，開世控股可在董事認為適當的地點存置股東總名冊或股東名冊分冊。

(q) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（倘股東為公司，由其獲正式授權代表出席）或由受委代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改個別股份類別權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為兩名持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份數量不少於三分之一的人士。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。

(s) 清盤程序

通過開世控股由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下，倘開世控股清盤，剩餘資產將於償付所有債權人之後根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配。

(t) 未能聯絡的股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或在該等支票或股息單首次無法投遞後被退回，則開世控股可行使權力終止寄發有關支票或股息單。

根據細則，開世控股有權在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：

- (i) 就有關股份須以現金付予持有人的任何款項的全部支票或股息單（總數不少於三張）在12年內仍未兌現；
- (ii) 在12年零3個月期間（當中3個月為分段(iii)所指的通知期）屆滿時，開世控股於期內並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及
- (iii) 開世控股安排刊發廣告以通知其有意出售該等股份，且由廣告日期起計的三個月期間已屆滿。出售該等股份任何所得款項淨額將屬開世控股所有，而開世控股收到該所得款項淨額後，開世控股即結欠該前股東一筆相等於該所得款項淨額的債項。

英屬處女群島公司法概要

(A) 股份

英屬處女群島商業公司法項下概無法定股本或股本的概念。股份有限公司的組織章程大綱必須載列：

- (i) 公司有權發行的最高股份數目或指出公司有權發行無限數目的股份；及
- (ii) 公司有權發行的股份類別，而倘若公司有權發行兩類或以上，則各股份類別所附權利、特權、限制及條件。

英屬處女群島商業公司法規定，根據公司組織章程大綱及細則，公司可發行具有或不具有面值的股份。倘公司發行具有面值的股份，則股份的代價不得少於股份的面值。公司可發行股份以換取任何形式的代價，包括金錢、承兌票據或其他以書面責任注入金錢或財產、不動產、個人財產（包括商譽及技術知識）、服務或未來服務的責任。

根據公司的組織章程大綱及細則，其董事有權不時發行公司股份。

根據英屬處女群島商業公司法及公司的組織章程大綱或細則，董事可決定股份及可購入公司股份的購股權可在有關時間以有關代價按有關條款發行及授予有關人士。

倘有關人士或其授權代理並未以書面同意成為股份的持有人，而公司發行股份會(i)增加該人士的債務，或(ii)令該人士對公司承擔新的債務，則此股份發行屬無效。股份以股東姓名記入公司股東名冊後視作已發行。

根據公司的組織章程大綱及細則，公司可(a)將其股份(包括已發行股份)拆細為較大數目的股份；或(b)將其股份(包括已發行股份)合併為較少數目的股份。一類或一系列股份(包括已發行股份)的分拆或合併，須造成同類別或同系列股份數目的相應增減(視情況而定)。倘分拆或合併股份，則新股份的總面值須等於原有股份的總面值。倘分拆股份會導致股份數目上限超逾公司的章程大綱授權公司發行的股份數目上限，則公司不得分拆其股份。

(B) 股東資格

根據英屬處女群島商業公司法，倘姓名已列入股東名冊作為公司股份持有人，則為股份的法定所有權歸屬該名人士的表面證據。一間公司可將一股登記股份的持有人視作唯一有權(a)行使該股份所附任何投票權；(b)收取通知；(c)收取有關股份的分派；及(d)行使該股份所附其他權利及權力的人士。

(C) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

根據英屬處女群島商業公司法條文或公司的組織章程大綱或細則中的條文，英屬處女群島商業公司可購買、贖回或以其他方式收購其本身的股份。

在未取得其股份將被購買、贖回或以其他方式收購的股東同意之前，公司不得購買、贖回或以其他方式收購其本身的股份，除非根據英屬處女群島商業公司法或其組織章程大綱或細則的任何條文，公司獲准在未取得該同意的情況下即可購買、贖回或以其他方式收購股份則另當別論。

除非董事有合理理由信納於緊隨購買、贖回或收購股份後，公司仍可通過償債能力測試，否則不會購買、贖回或以其他方式收購公司本身股份。公司在以下情況下視為通過償債能力測試：倘(i)公司的資產價值超過其負債；及(ii)公司有償還其到期債務。英屬處女群島商業公司法規定於若干情況下毋須在購回、贖回或收購股份獲批准前強制進行償債能力測試。該等情況包括：(a)公司根據英屬處女群島商業公司法第62條贖回股份；(b)公司根據股東所擁有可要求公司贖回其股份或以其股

份換取金錢或公司的其他財產的權利而贖回股份；或(c)公司根據英屬處女群島商業公司法第179條的條文購買、贖回或以其他方式收購股份。

一間公司的董事可提出購買、贖回或以其他方式收購該公司發行的股份的要約，倘若該要約為：

- (a) 對全體股東購買、贖回或以其他方式收購該公司發行的股份的要約：
 - (i) 如獲接納，將會使股東的相關投票權及分派權不受影響；及
 - (ii) 給予每名股東一次合理機會以接納要約；或
- (b) 對一名或多名股東購買、贖回或以其他方式收購該公司發行的股份的要約：
 - (i) 全體股東均已以書面同意；或
 - (ii) 章程大綱或細則所容許及根據英屬處女群島商業公司法第61條作出。

被購買、贖回或以其他方式收購的股份可予以註銷或持作庫存股份。倘(i)公司章程大綱或細則並不禁止持有庫存股份；(ii)董事議決把將予購買、贖回或以其他方式收購的股份持作庫存股份；及(iii)購買、贖回或以其他方式收購的股份數目與公司已持作庫存股份的同類別股份合共不超過公司曾發行的該類別股份數目的50%（已註銷的股份除外），則公司可持有該等被購買、贖回或以其他方式收購的股份作為庫存股份。當公司持有股份作為庫存股份時，庫存股份所附的所有權利及義務將予終止，且不得由或針對公司行使。

(D) 股息及分派

根據英屬處女群島商業公司法及公司的組織章程大綱及細則，倘其董事有合理理由信納於緊隨分派或派發股息後可符合償債能力測試，即：(a)公司仍有能力償還其到期債務；及(b)公司的資產價值超過其負債，則董事可通過決議案授權公司向其股東作出分派或派發股息。

倘公司在緊隨分派後無法通過上述償債能力測試，則公司可自股東收回已向股東派付的分派或股息，惟下列情況除外：(a)股東以誠信的原則收取分派且不知悉公

司未能通過償債能力測試；(b)股東因分派的有效性而已改變其身份；及(c)要求悉數退款或退款實屬不公平。

倘於授權作出分派或派發股息後及實施前，董事不再有合理理由信納公司在緊隨分派後仍能通過償債能力測試，則公司所派付的任何分派或股息被視為未經授權一樣。倘董事(a)於作出授權後但實施分派前，不再有合理理由信納公司在緊隨作出分派後仍能通過償債能力測試；及(b)未能採取合理措施阻止作出分派，則該董事須對公司負有償付無法向股東收回已分派款項的個人責任。

(E) 少數股東的保障

英屬處女群島商業公司法規定，倘公司或公司董事從事或擬從事違反英屬處女群島商業公司法或公司組織章程大綱或細則的行為，在公司股東或董事入稟申請後，英屬處女群島高等法院可作出命令，指示公司或董事去遵從或禁止公司或董事從事違反英屬處女群島商業公司法或組織章程大綱或細則的行為。

英屬處女群島商業公司法亦載有條文規定，於公司股東入稟法院申請後，允許法院給予股東以下許可：(a)以公司名義及代表公司提出訴訟；或(b)介入公司作為訴訟一方的訴訟，以代表公司繼續進行訴訟、在訴訟中抗辯或終止訴訟。未經法院批准，股東提出的訴訟或經法院許可股東所介入的訴訟不得和解或妥協或終止。根據英屬處女群島商業公司法，公司股東可就公司違反對其作為股東所負有的責任而提出訴訟。

倘公司股東向公司提出訴訟，而其他股東於該等訴訟中擁有相同或大致相同的權益，英屬處女群島高等法院可委任該名股東代表全體或部分擁有相同權益的股東，並可就其於其認為合宜時作出以下命令，包括(a)有關訴訟程序的控制及執行；(b)有關訴訟費用；及(c)指示分配任何訴訟中被告被勒令繳付的款項予所代表的股東。

英屬處女群島商業公司法規定，如公司股東認為公司經營業務的方式或公司作出的行動已經、正在或相當可能對其股東身份構成欺壓、不公平歧視或不公平損害，可向英屬處女群島高等法院提出申請。倘法院認為以下行動乃屬公平公正，可於其認為合宜時發出相關命令，包括(但不限於本分節一般性的原則下)以下一項或多項命令：(a)就股東而言，規定公司或任何其他人士收購股東的股份；(b)規定公司或任何其他人士向股東支付賠償；(c)規管公司業務的未來經營方式；(d)修訂公司的章程大綱或細則；(e)委任公司接管人；(f)根據英屬處女群島破產清盤法第159(1)條，就有關該法案第162(1)(b)條所指定的情況，委任公司清盤人；(g)指示修正公司

記錄；或(h)擱置公司或其董事違反英屬處女群島商業公司法或公司的章程大綱或細則而作出的任何決定或所採取的行動。除非公司或其他任何人士為申請訴訟的一方，否則不得針對公司或該人士發出上述命令。

股東或公司事務註冊處可單方面入稟英屬處女群島高等法院或根據法院可能規定的有關通知，申請對公司及其任何聯屬公司作出調查的指示命令。倘法院就有關申請，認為(a)公司或其任何聯屬公司正在或已經營的業務有意欺詐任何人士；(b)公司或其任何聯屬公司乃為欺詐或非法目的而成立或為欺詐或非法目的而將予解散；或(c)與公司或其任何聯屬公司的註冊成立、業務或事務相關的人士涉及欺詐或不誠實行為，法院可在其認為合宜的情況下發出命令，派出調查員(可能是公司事務註冊處人員)對公司及其任何聯屬公司作出調查。

英屬處女群島商業公司法規定，公司股東若對下列任何一項持有異議，則有權按其股份的公允價值收取款項：

- (1) 一項兼併，倘公司為成員公司(除非公司為續存公司且股東繼續持有相同或類似股份)；
- (2) 一項合併，倘公司為成員公司；
- (3) 任何如非在公司一般或日常業務過程中進行的出售、轉讓、出租、交換或以其他方式處置超過公司資產或業務值的50%，但不包括：
 - (i) 根據對該事項享有司法管轄權的法院所發出的命令而作出的處置，
 - (ii) 就處置所得的款項按條款規定於處置之日後的一年內將全部或絕大部分所得款項淨額按各自的權益分派予股東，或
 - (iii) 根據英屬處女群島商業公司法第28(2)條所述的權力作出的轉讓；

- (4) 公司根據英屬處女群島商業公司法第176條贖回其股份；及
- (5) 一項安排，倘獲英屬處女群島高等法院批准。

(F) 管理層

英屬處女群島商業公司法規定，在公司的組織章程大綱或細則規限下，任何並非在公司一般或日常業務過程中進行的出售、轉讓、出租、交換或以其他方式處置（按揭、抵押或就此附加的其他產權負擔，則不在此限）超過公司50%的資產值（根據英屬處女群島商業公司法第28(3)條所述權力作出的轉讓則不在此限），須以英屬處女群島商業公司法第175條規定的方式藉股東決議案批准。

公司董事在行使其權力或履行其職責時，須誠實地並以董事相信符合公司的最佳利益秉誠行事。董事須以恰當目的行使其董事的權力，且不能作出或不得同意公司作出違反英屬處女群島商業公司法或公司組織章程大綱或細則的行為。公司董事在行使董事權力或履行其職責時，須以一名合理的董事經考慮（但不限於）下列各個因素後在相同情況下以應有的謹慎、勤勉及技巧行事：(a)公司的性質；(b)決策的性質；及(c)董事的職位及其承擔責任的性質。

(G) 會計及審核規定

英屬處女群島商業公司法規定，英屬處女群島商業公司須保留會計記錄，而該會計記錄須(a)足以顯示及說明公司的交易；及(b)在任何時間合理準確地釐定公司的財務狀況。

(H) 英屬處女群島稅項

英屬處女群島商業公司獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬處女群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬處女群島居民在公司的任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文。

非英屬處女群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，而向居住於歐盟地區的人士或以歐盟地區人士為受益人支付的利息除外。

(I) 股份轉讓印花稅

英屬處女群島並無向沒有擁有土地的英屬處女群島商業公司徵收轉讓股份、債務責任或其他證券的印花稅。倘公司或其任何附屬公司擁有英屬處女群島任何土地的權益，該公司即為擁有土地的公司。

(J) 查閱公司記錄

公司股東有權向公司發出書面通知，要求查閱章程大綱及細則、股東名冊、董事名冊、股東及其所屬類別的股東會議記錄及決議案，以及複印存置於公司註冊代理辦事處文件及記錄或取得其摘要。在公司組織章程大綱及細則的規限下，倘董事確信允許股東查閱股東名冊、董事名冊或股東會議記錄／決議案或該等文件任何部分將抵觸公司的利益，董事可拒絕批准股東查閱文件或限制其查閱文件，包括限制複印記錄或取得其摘要，惟董事須在切實可行的合理情況下盡快知會有關股東。倘公司未能或拒絕批准股東查閱文件或允許股東有限制地查閱文件，該名股東可入稟英屬處女群島高等法院申請命令，允許其查閱文件或無限制地查閱文件。

英屬處女群島商業公司法規定，商業公司須保存所有董事會議、股東大會、董事委員會會議及股東委員會會議的會議記錄及所有董事、股東、董事委員會、高級職員委員會及股東委員會同意的決議案副本。英屬處女群島商業公司法規定，股東及類別股東的會議及決議案的會議記錄以及董事會議及董事委員會會議的會議記錄須存置於公司註冊代理的辦事處或由董事可能決定在英屬處女群島境內外的其他地點。公司須將過往十年內的組織章程大綱及細則、股東名冊（或其副本）、董事名冊（或其副本）、所有通告的副本及公司存檔的其他文件存置於其註冊代理的辦事處。英屬處女群島商業公司法規定，公司須將印鑒及其蓋章存置於其註冊代理的辦事處。

商業公司須保存股東名冊，當中須載列公司登記股份持有人的姓名及地址、股東各自所持已登記各類別及系列股份的數目、股東各自列入股東名冊的日期及任何人士終止公司股東身份的日期。股東名冊可按董事批准的方式保存，倘以磁化、電子或其他數據儲存方式保存，則公司必須能夠提出其內容可閱讀的憑證。倘姓名已列入股東名冊作為公司股份持有人，則為股份的法定所有權歸屬該名人士的表面證據。

英屬處女群島商業公司法規定，商業公司須保存一份名為董事名冊的登記冊，其中包括公司董事或獲提名為公司備任董事的人士的姓名及地址、名列登記冊人士各自獲委任為董事或獲提名為公司備任董事的日期，以及名列為董事的人士各自終止為公司董事身份的日期及任何人士已獲提名為備任董事人士的提名失效日期。董事名冊可按董事批准的方式保存，倘以磁化、電子或其他數據儲存方式保存，則公司必須能夠提出其內容可閱讀的憑證。董事名冊本文所載為英屬處女群島商業公司法所指示或授權的任何事宜的表面證據。

(K) 清盤

(i) 倘商業公司有償債能力

倘建議將一家有償債能力的商業公司（即該公司並無負債或有能力償還到期債務）清盤，公司董事須(a)以認可方式作出有償債能力的聲明，表明其認為公司目前能夠且今後將繼續有能力清償、支付或計提公司的到期債務，及(b)批准清盤計劃，具體說明：(i)公司清盤的理由，(ii)將公司清盤估計所需時間，(iii)倘董事認為有必要或符合公司債權人或股東的利益，清盤人是否獲授權經營公司的業務，(iv)將獲委任的清盤人各自的姓名及地址，以及擬付各清盤人的酬金，及(v)清盤人是否須向全體股東發出清盤人就其行動或交易而編製或促使編製的賬目報表。根據公司的組織章程大綱及細則，公司董事及／或股東將通過一項決議案，委任自願清盤人並向選定的清盤人發出委任通知。公司的清盤將在委任自願清盤人時展開。

在清盤開始起計14日內，自願清盤人須向公司事務註冊處以認可形式提交其委任通知書、由董事發出的有償債能力的聲明及清盤計劃的副本。彼亦須在清盤開始起計30日內，按規定的方式刊登其委任通知。

自公司自願清盤開始起，由自願清盤人保管及控制公司資產。

然而，有擔保債權人就其擁有的擔保利益可佔有、變現或以其他方式處理公司資產的權利，該些權利將不會受影響。

公司董事將仍會保留在職，但其不再擁有任何權力、職能或責任，惟英屬處女群島商業公司法第XII部所規定或允許者除外。

倘清盤人認為，由清盤人經營公司業務乃屬必要或符合公司債權人或股東的最佳利益，則董事在自願清盤開始後可以書面通知形式給予清盤人在清盤計劃中並未給予清盤人的相關授權及作為清盤人可行使的相關權力。

於委任自願清盤人後的任何時間，倘公司的董事、股東或債權人入稟英屬處女群島高等法院提出申請，而英屬處女群島高等法院信納此乃公平公正，則可發出終止清盤命令。倘發出有關命令，公司將自命令發出當日或命令可能指定的稍後日期起終止進行自願清盤，而自願清盤人則終止擔任該職務。

自願清盤人須於自願清盤完成後提交有關已經完成清盤的陳述書，公司事務註冊處則須於收到有關陳述書後將公司從公司登記冊中剔除，並以認可方式發出解散證書，以核證公司已告解散。公司的解散自發出證書當日起生效。

緊隨公司事務註冊處發出解散證書後，於緊接解散前身為公司自願清盤人的人士須在憲報發表公佈，公佈公司已經從公司登記冊中剔除並已經解散。

(ii) 倘商業公司並無償債能力

倘公司的自願清盤人在自願清盤的任何時間認為公司無償債能力（即公司的負債超出或將超出其資產的價值，或公司不能或將不能於債務到期時償還債務），彼須立即以認可方式向正式接管人發出書面通知。

自願清盤人須就此召集公司債權人會議，而有關會議須於向正式接管人發出上述通知當日起計二十一日內舉行。上述債權人會議會被視為公司股東委任的清盤人根據英屬處女群島破產清盤法第179條首次召集的公司債權人會議。英屬處女群島破產清盤法第179及第180條須適用於召集及主持有關會議。

倘自願清盤人並非為公司的合資格持牌清盤從業員，則正式接管人可單方面向英屬處女群島高等法院申請委任其本人或合資格持牌清盤從業員作為公司的清盤人，法院可按其認為適合的條件作出委任。

當獲委任的自願清盤人在首次察覺公司不能或將不能償還其債務時，須視其本身為根據英屬處女群島破產清盤法獲委任的清盤人進行清盤。

英屬處女群島破產清盤法將應用於公司的清盤（須根據適合的修正條款修改），而且公司清盤須於委任自願清盤人當日被視為開始進行。

(L) 重組

目前有法定條文幫助作出有關有待公司董事以決議案批准的安排計劃的安排以及向英屬處女群島高等法院提出申請以批准建議的安排。經法院批准後，倘公司董事仍有意執行該計劃，彼等須確認法院所批准的安排計劃是否已由法院作出任何修訂，以及是否已向法院指令的人士發出通知，並將該安排計劃提交予該等人士（如有）以供其作出有關法院要求的批准。

於安排計劃獲批准後，公司須執行安排細則。安排細則須載有安排計劃、倘須經法院命令批准則法院批准安排計劃的命令以及批准安排計劃的方式。安排細則須提交予公司事務註冊處以就其登記。於登記安排細則後，註冊處須以認可形式發出證書，核證安排細則已獲登記。

安排於安排細則於公司事務註冊處登記當日或安排細則所示的稍後日期（惟不得超過30日）生效。

(M) 強制收購

根據公司組織章程大綱或細則，在合併或整合時持有90%有投票權的發行在外股份的公司股東，以及持有90%有投票權的各類發行在外股份的公司股東，即可向

公司發出書面指示，指示公司贖回餘下股東持有的股份。公司接獲書面指示後須贖回書面指示所指定的股份，而不論該等股份是否可根據其條款予以贖回。公司須向各持有將被贖回股份的股東發出書面通知，說明贖回價及進行贖回的方式。

(N) 彌償

英屬處女群島商業公司法第132條規定，根據公司組織章程大綱或細則，公司可向(a)現任或曾為公司董事，故現時為或曾為或面臨任何威脅發生、尚未了結或已完成的訴訟(不論為民事、刑事、行政或調查)的一方，或(b)現時或曾應公司要求擔任其他法人團體、合夥商號、合營企業、信託基金或其他企業的董事，或現時或曾以任何其他身份代表其他法人團體、合夥商號、合營企業、信託基金或其他企業行事的任何人士彌償所有支出(包括法律費用)及一切法律、行政或調查程序中償還或合理產生的判決、罰款及和解費用，條件為上述人士相信其乃以符合公司最佳利益忠實及誠信地行事(如屬刑事訴訟，則該名人士並無合理理由相信其行為屬違法)。任何因違反上述條文而作出的彌償均屬無效。

在收取到就董事或前任董事(視情況而定)或代表其所作出的承諾如其無權收取就在任何法律、行政或調查程序中進行抗辯所產生的支出(包括法律費用)的彌償，其會償還由公司於最終處置有關程序前預付款項的承諾後，由公司於最終處置有關程序前預付款項。倘為前任董事，則該名前任董事提交的承諾亦可能會包括公司認為合適的其他條款及條件。

公司可就現任或前任公司董事、或任何現時或曾應公司要求擔任其他法人團體、合夥商號、合營企業、信託基金或其他企業董事的人士或現時或曾以任何其他身份代表其他法人團體、合夥商號、合營企業、信託基金或其他企業行事的的人士，為其所面臨及以上述身份所產生的任何責任購買並維持保險，不論公司是否已經或將有權根據英屬處女群島商業公司法第132條就責任對該名人士作出彌償。

責任聲明

本通函(董事願就本通函共同及個別承擔全部責任)所載資料乃遵照上市規則規定而刊載,以提供有關本公司之資料。經董事作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備,且並無誤導或欺詐成分,亦概無遺漏其他事宜致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

全體董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,於本通函中發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出,而本通函亦無遺漏其他事實,致使通函中任何陳述產生誤導。

董事之權益

董事於本公司之權益

於最後實際可行日期,各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼被當作或視作擁有之權益及淡倉);或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指由本公司存置之登記冊之權益及淡倉;或(c)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

(a) 於股份的好倉

姓名	身份	所持 股份數目	股權概約 百分比
開先生	受控制法團權益(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的74.75%的股權。因此，根據證券及期貨條例，開先生被視為或當作於易明佳林所實益擁有的全部股份中擁有權益。開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。開先生為胡士翠女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，開先生被視為或當作於胡士翠女士擁有權益的全部股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

姓名	相聯法團名稱	身份	所持 股份數目	股權概約 百分比
開先生	易明佳林	實益擁有人	10,000	100%

(iii) 於相關股份的好倉

姓名	身份	所持相關 股份數目 (附註1)	股權概約 百分比
開先生	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。
2. 開先生為胡士翠女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，開先生被視為或當作於胡士翠女士擁有權益的全部相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或任何本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼被當

作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期發佈的經審核賬目的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團之業務有重大關係且仍然存續的合約或安排中擁有重大權益。

競爭業務

於最後實際可行日期，就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之聯繫人被認為於與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第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可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的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	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%
Longevity	實益擁有人(附註3)	450,900,000	74.90%

附註：

1. 易明佳林由開先生全資及實益擁有。
2. 胡士翠女士為開先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，胡士翠女士被視為或當作於開先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 根據售股協議，Longevity (作為買方) 將向賣方有條件收購450,900,000股股份。Longevity乃由魏先生全資及實益擁有，而魏先生被視為或當作於Longevity擁有權益的全部股份中擁有權益。

(ii) 於相關股份的好倉

姓名	身份	所持相關	
		股份數目 (附註1)	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於開先生擁有權益的全部相關股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士於本公司之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司面臨任何重大待決或受威脅的訴訟或申索。

債務聲明

債務

於二零一四年十月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的尚未清償借款總額約為人民幣102,100,000元,包括有抵押銀行貸款約人民幣102,100,000元。

於二零一四年十月三十一日,有關銀行貸款乃由本集團已抵押存款人民幣25,000,000元、賬面值為人民幣2,200,000元的物業、廠房及設備、賬面值為人民幣20,000,000元的投資物業及由本公司控股股東所控制的一名關連方擁有的若干物業作為抵押。

一般事項

除上文所述者或本通函另有披露者以及集團內部間負債外,本集團於二零一四年十月三十一日營業時間結束時並無任何尚未清償之債務證券及已發行及尚未清償或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務(不論屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、按揭、押記或債權證、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認,自二零一四年十月三十一日起直至本通函日期止,除於二零一四年十一月償還銀行貸款30,380,000港元外,本集團的債務及或然負債概無任何其他重大變動。

重大不利變動

董事已確認彼等並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期發佈的經審核賬目的編製日期)以來有任何重大不利變動。

營運資金

董事認為,經計及資產重組的影響、實物分派及現時可動用的內部財務資源後,在並無不可預見之情況下,本集團將有充裕營運資金以應付自本通函日期起計最少未來十二個月之現時需要。

重大合約

以下為本集團成員公司於本通函日期前兩年已訂立且屬或可能屬重大的合約（不包括於一般業務過程中訂立的合約）：

- (a) 大連市開世地產有限公司與大連城鄉一體化建設發展基金（有限合伙）於二零一四年四月十日就成立大連開世城鄉投資建設有限公司而訂立的聯營公司協議；
- (b) 萊恩天津與天津保稅區投資有限公司於二零一三年六月五日就按代價人民幣16,500,200元收購一幅位於中國天津空港經濟區的工業地段04-23-2號的土地以及建於其上的現有廠房而訂立的資產轉讓協議（「資產轉讓協議」）；及
- (c) 萊恩天津與天津保稅區投資有限公司於二零一三年六月五日就資產轉讓協議而訂立的補充協議。

專家資格及同意

以下為提供載於本通函的意見或建議的專業顧問的資格：

名稱	資格
華富嘉洛企業融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
中證評估有限公司	專業物業估值師
Appleby	英屬處女群島律師

以上專家各自己就刊發本通函發出同意書，同意以其所示形式及內容於本通函載入其報告及引述其名稱，且迄今並未撤回該同意書。

於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期發佈的經審核財務報表的編製日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈10樓E室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (d) 本公司之公司秘書為莫明慧女士。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (e) 本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

備查文件

下列文件之副本於截至股東特別大會日期（包括該日）止之一般辦公時間內，可於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室查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止最近兩個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月期間之中期報告；
- (d) 開世控股之組織章程大綱及細則；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第50頁；
- (f) 華富嘉洛企業融資有限公司函件，其全文載於本通函第51頁至第73頁；
- (g) 本集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 開世控股集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；

- (i) 餘下集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄四B部分；
- (j) 開世控股集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄五B部分；
- (k) 本通函附錄七所述之Appleby函件(當中概述英屬處女群島公司法的若干方面)，連同二零零四年英屬處女群島商業公司法(經修訂)之副本；
- (l) 中證評估有限公司所發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (m) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (n) 本附錄「專家資格及同意」一節所述之同意函件；
- (o) 本通函。

股東特別大會通告



KAI SHI CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

開世中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1281)

茲通告開世中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年一月十六日(星期五)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈10樓E室召開股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (i) 待售股完成(定義見本公司日期為二零一四年十二月二十四日的通函(「通函」)，其註有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別的副本已提呈大會)後，批准實物分派(定義見通函)；及
- (ii) 授權任何本公司董事作出、簽署及簽立(以本公司的法團印章，倘需要)以及採取彼等認為就使實物分派或其項下擬進行之任何交易生效或與之有關而言屬必要、合宜或權宜的一切行動及事宜、一切文件及步驟。」

承董事會命
主席
開成連
謹啟

香港，二零一四年十二月二十四日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

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

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

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均可委派一名或以上受委代表代其出席及藉投票方式表決。在投票表決時，可親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或透過受委代表投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或透過受委代表在大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或透過受委代表出席大會，則僅在本公司股東名冊中就該等股份排名首位之上述一名出席人士方有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格按照其上印列之指示填妥及簽署後，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，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，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會及於會上投票。
5. 本股東特別大會通告所載決議案將提呈予股東以供藉投票方式表決。