

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本文件的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。

閣下如已出售或轉讓名下所有開世中國控股有限公司證券，應立即將本文件連同隨附的接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。

本文件應與隨附的接納表格（其內容構成收購建議的條款及條件之一部分）一併閱覽。



LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED KAI SHI CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

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)



為及代表 LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED
就開世中國控股有限公司的股份
(LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED 及其一致行動人士
已擁有或同意將收購的股份除外)
及就註銷開世中國控股有限公司的所有尚未行使購股權
而提出無條件強制性現金收購建議
之綜合收購建議及回應文件

Longevity Investment Holding Limited

之財務顧問



開世中國控股有限公司

之財務顧問



開世中國控股有限公司之獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本文件第16頁至第20頁。

中金香港證券函件載於本文件第8頁至第15頁。

載有獨立董事委員會致獨立股東有關收購建議之推薦建議之獨立董事委員會函件載於本文件第21頁至第22頁。

載有獨立財務顧問（華富嘉洛企業融資）致獨立董事委員會有關收購建議之意見之獨立財務顧問函件載於本文件第23頁至第40頁。

收購建議的接納程序及其他相關資料載於本文件附錄一及隨附的接納表格。收購建議接納應在不遲於二零一五年二月二十六日（星期四）下午四時正或Longevity可能於執行理事同意下根據收購守則釐定及公佈的較後時間及／或日期送達過戶登記處（有關股份收購建議）或本公司之公司秘書（有關購股權收購建議）。

二零一五年一月三十日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
中金香港證券函件	8
董事會函件	16
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 — 收購建議之進一步條款	I-1
附錄二 — 前集團之財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載的預期時間表僅供說明用途，且可予更改。倘預期時間表有任何變動，本公司將於適當時候刊發進一步公佈。

	二零一五年
本文件及隨附的接納表格的寄發日期及 收購建議開始日期(附註1).....	一月三十日
接納收購建議的截止時間及日期(附註2).....	二月二十六日
完成日期(附註2).....	二月二十六日
於聯交所網站刊登收購建議(或其延期或 修訂(如有))結果公告(附註2).....	不遲於二月二十六日下午七時正
就根據收購建議接獲的有效接納寄出股款的 截止日期(附註3及4).....	三月九日

附註：

1. 收購建議為無條件，其乃於本文件的寄發日期提出，且自該日起可供接納，直至完成日期為止。
2. 收購建議為無條件，其將於完成日期完成。除非Longevity根據收購守則修訂或延長收購建議，否則接納的截止時間為完成日期下午四時正。本公司將於二零一五年二月二十六日下午七時正前於聯交所網站刊發公佈，說明收購建議是否已獲修訂、延期或屆滿。倘Longevity決定收購建議將繼續有效直至另行通知為止，則將會於收購建議完成前以公佈形式向不接納收購建議的該等獨立股東及購股權持有人發出最少14日通知。
3. 就收購建議項下交出之股份或購股權應付之現金代價(經扣除有關接納股份收購建議的賣家從價印花稅後)的股款將盡快並無論如何於過戶登記處(有關股份收購建議)或本公司之公司秘書(有關購股權收購建議)自接納收購建議之獨立股東及購股權持有人收到所有為使接納有效之文件後七(7)個營業日內支付。

接納收購建議須為不可撤銷及不得撤回，惟出現本文件附錄一「撤回權利」一節所載之情況則除外。
4. 倘於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，而該等警告信號於：
 - (a) 接納收購建議的截止日期及就有效接納寄出收購建議項下應付股款的截止日期之任何當地時間中午十二時正之前生效但於中午十二時正後不再生效，則接納收購建議及寄出股款的截止時間將維持於同一營業日下午四時正；或

預期時間表

- (b) 接納收購建議的截止日期及就有效接納寄出收購建議項下應付股款的截止日期之任何當地時間中午十二時正至下午四時正期間生效，則接納收購建議及寄出股款的截止時間將改為下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間均無該等警告訊號生效的營業日下午四時正。

本文件及接納表格所載的所有對時間及日期的提述均指香港時間及日期。

釋 義

於本文件內，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	前集團的資產重組，其詳情載於通函「資產重組」一節
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放處理事務的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「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持牌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)受規管活動之已登記法團，為Longevity有關收購建議的財務顧問
「通函」	指	本公司於二零一四年十二月二十四日刊發之通函，內容有關(其中包括)售股協議、資產重組及實物分派
「完成日期」	指	二零一五年二月二十六(星期四)，即收購建議之完成日期，其為本文件寄出日期後27日，或倘收購建議獲修訂或延長，則為任何隨後由Longevity根據收購守則延長及公佈之收購建議完成日期
「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，其股份於聯交所主板上市

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「實物分派」	指	如通函「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
「文件」	指	Longevity與本公司根據收購守則聯合刊發的本綜合收購建議及回應文件，當中載列(其中包括)收購建議之詳情
「產權負擔」	指	任何押記、按揭、留置權、購股權、衡平權、變賣權、質押、押貨預支、保留所有權、優先購買權、優先選擇權或其他第三方權利或任何類別之抵押權益或增設前述任何項目之協議、安排或責任
「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)於收購建議完成前不會行使該等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
「前集團」	指	本公司及其於完成資產重組及實物分派前的附屬公司
「接納及過戶表格」	指	本文件隨附有關股份收購建議的收購股份接納及過戶表格
「註銷表格」	指	本文件隨附有關購股權收購建議的購股權接納及註銷表格
「接納表格」	指	接納及過戶表格及註銷表格之統稱
「本集團」或「餘下集團」	指	本公司及其於緊隨完成資產重組及實物分派後的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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，乃成立以就收購建議之條款是否屬公平合理及應否接納收購建議向獨立股東及購股權持有人作出建議及提供推薦建議
「獨立財務顧問」 或「華富嘉洛企業 融資」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例獲授權從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)收購建議之條款向獨立董事委員會作出建議
「聯合公告」	指	本公司、易明佳林、開世控股及Longevity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)售股協議及收購建議
「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，並為本公司於緊接完成實物分派前之全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零一四年十一月二十日，即緊接刊發聯合公告前的股份最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年一月二十七日，即於本文件付印前就確定本文件所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市日期」	指	二零一二年一月十二日，而股份乃於該日在聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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收購建議下的收購方
「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

釋 義

「開先生」	指	開成連先生，於最後實際可行日期為主席兼執行董事
「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及控股股東，即於售股協議下的Longevity擔保人
「收購股份」	指	除Longevity及其一致行動人士於提出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
「收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議的統稱
「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	中金香港證券為及代表Longevity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，就本文件而言，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
「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，為本公司的香港股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「相關期間」	指	由二零一四年六月五日（即聯合公告日期前六個月當日）開始至最後實際可行日期（包括該日）為止的期間
「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%

釋 義

「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	中金香港證券根據收購守則規則26.1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	提出股份收購建議的價格0.8568港元
「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買賣協議，內容有關由Longevity收購待售股份
「售股完成」	指	於二零一五年一月二十三日發生的售股協議的完成
「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	開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，為本公司的前控股股東，於最後實際可行日期由開先生全資擁有
「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



敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司
為及代表
LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED
就開世中國控股有限公司的股份
(LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED
及其一致行動人士
已擁有或同意將收購的股份除外)
及就註銷開世中國控股有限公司
的所有尚未行使購股權
而提出無條件強制性
現金收購建議

緒言

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），總代價為386,331,120港元（相當於每股待售股份0.8568港元）。緊隨於二零一五年一月二十三日進行的售股完成後，Longevity及其一致行動人士擁有450,900,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約74.90%。因此，根據收購守則，Longevity須提出股份收購建議（將為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擁有或同意將收購的股份除外），並就註銷所有尚未行使購股權提出購股權收購建議。

本函件載有（其中包括）收購建議之條款的詳情、有關Longevity的資料及Longevity有關 貴集團的意向。收購建議之條款及收購建議接納程序的進一步詳情載於本文件附錄一及接納表格。

獨立股東務請審慎考慮本文件所載之董事會函件、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件中載列之資料。

收購建議

收購建議之主要條款

中金香港證券正為及代表Longevity並根據收購守則提出收購建議，以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

收購建議於所有方面均屬無條件。

於最後實際可行日期，貴公司有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，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)於收購建議完成前不會行使其持有之除外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收購建議。

價值比較

股份收購價每股收購股份0.8568港元(相等於Longevity根據售股協議就每股待售股份支付之價格)較：

- 每股股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價2.65港元折讓約67.67%；
- 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 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)溢價約37.75%。

最高及最低股價

於相關期間內，股份於聯交所所報之最高收市價為二零一五年一月十六日之每股2.97港元。於相關期間內，股份於聯交所所報之最低收市價為二零一四年十一月五日之每股1.21港元。

總代價

按股份收購價為每股收購股份0.8568港元及於最後實際可行日期已發行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)於收購建議完成前獲悉數行使，將會發行5,440,000股股份。Longevity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)，結付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。

Longevity可動用之財務資源

Longevity全面接納收購建議所需的最高資金金額已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其內部資源共同撥付。概無有關澳門國際銀行股份有限公司所授出的定期貸款融資之利息付款、任何債務(或然或其他)之還款或抵押將在任何重大程度上取決於 貴公司的業務。Longevity有關收購建議的財務顧問中金香港證券信納Longevity可動用之財務資源足以達成全面接納收購建議。

接納收購建議之影響

相關股東接納收購建議將被視為構成有關人士向Longevity、中金香港證券及 貴公司保證其根據股份收購建議所出售的股份並不附帶一切產權負擔，並連同其所附帶或應計之一切權利，包括但不限於有關於提出股份收購建議當日(即寄出本文件當日)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。按情況而定，相關購股權持有人將向 貴公司交回其購股權，以供 貴公司註銷。

收購建議於所有方面均屬無條件，並將自本文件日期起可供接納，直至完成日期下午四時正為止。除出現收購守則規則19.2所載之情況外，獨立股東及／或購股權持有人接納收購建議須為無條件，且一經作出則不可撤銷及不得撤回。

海外股東及購股權持有人

向並非香港居民的獨立股東提呈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)。

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之任何印花稅。

接納及交收

有關接納收購建議的現金付款將盡快作出，但無論如何須根據收購守則規則20.1及規則30.2註釋1於Longevity或代其行事之代理接獲正式填妥的接納後七(7)個營業日(定義見收購守則)內作出。應付接納股東／購股權持有人之款項將會全數結付，而並不計及任何留置權、抵銷權、反申索或Longevity可能另行有權或聲稱有權對有關股東／購股權持有人提出之其他類似權利。

本文件附錄一及接納表格載有(其中包括)有關收購建議之接納及交收程序之進一步詳情。

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。於最後實際可行日期，除收購待售股份外，(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,隆基泰和在河北省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,總面積約為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年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 貴集團的意向

Longevity有意透過魏先生及其控股公司,尤其是隆基泰和之財務及技術性支援繼續經營 貴集團現有的業務。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 貴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(i)未有計劃向 貴集團注入任何資產或業務,或促使 貴集團收購或出售任何資產;及(ii)未有計劃且未曾就向 貴集團注入任何資產或業務展開任何討論或協商。

緊隨收購建議完成後,Longevity將對 貴集團之財務狀況及營運進行詳細審閱,以為 貴集團制定長遠適合的營運策略及為持續未來發展及開拓其收入來源及資產而開發其他業務/投資機會。於最後實際可行日期,Longevity尚未物色到有關投資或業務機會。Longevity無意終止聘用本集團任何僱員或對任何僱傭事宜作出重大變動(惟下文「貴公司董事會成員之建議變更」一節所詳述之董事會成員建議變更除外),或出售或重新分配不屬於本集團日常及一般業務過程中之 貴集團資產(包括 貴公司固定資產之任何重新部署)。

貴公司董事會成員之建議變更

於最後實際可行日期，董事會由七名董事組成，其中包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。所有現任董事已提呈辭任董事及(如適用) 貴集團之附屬公司，而彼等之辭任將於完成日期生效。

Longevity將於本文件寄發日期或之後向董事會提名新董事，並將會全面遵守相關法規及收購守則規則26.4。董事會之任何變動將遵守收購守則及上市規則作出，而 貴公司將於適當時候作出進一步公佈。

維持 貴公司之上市地位

Longevity擬維持 貴公司之上市地位且無意於收購建議完成後行使其在英屬處女群島商業公司法條文項下可能可供動用的任何強制收購權力將 貴公司私有化。

聯交所已表示，倘於收購建議完成時，由公眾人士持有之已發行股份少於適用於 貴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：

- 一 股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 一 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。

Longevity擬維持 貴公司於聯交所之上市地位。Longevity之董事及將獲委任至董事會之新董事將共同及個別地向聯交所承諾採取合適措施，以確保股份存在充足公眾持股量。

稅務涵義

貴公司、Longevity、中金香港證券、獨立財務顧問、過戶登記處或任何彼等各自的董事或專業顧問或任何其他參與收購建議之人士概無就獨立股東及購股權持有人個別之稅務涵義提供意見。建議獨立股東及購股權持有人就可能因接納收購建議而產生之稅務涵義諮詢其專業顧問。 貴公司、Longevity、 貴公司及Longevity的專業顧問或任何彼等各自的董事或任何其他參與收購建議之人士概不會就對獨立股東及購股權持有人之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

中 金 香 港 證 券 函 件

一 般 事 項

為確保所有獨立股東獲得平等對待，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有股份的登記股東應在切實可行的情況下分開處理各實益擁有人的持股。以代名人名義登記其投資的收購股份實益擁有人務必就有關收購建議之意向對其代名人提供指示。

所有文件及股款將以普通郵遞方式寄發予股東及購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按照彼等各自在 貴公司股東名冊及購股權持有人名冊所示地址寄予股東及購股權持有人，或倘為聯名股東，則寄予名列於 貴公司股東名冊首位之股東。 貴公司、Longevity、中金香港證券、獨立財務顧問、過戶登記處或任何彼等各自的董事或專業顧問或任何其他參與收購建議之人士概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此而產生之任何其他責任負責。

額 外 資 料

務請 閣下垂注本文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」各節，而本函件組成本文件其中一部分。務請 閣下亦垂注本文件各附錄及接納表格所載之額外資料。

此 致

列位股東及購股權持有人 台照

代表
中國國際金融
香港證券有限公司
執行董事
陳永仁
謹啟

二零一五年一月三十日



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)

執行董事：

開成連先生

(主席及行政總裁)

開曉江先生

姜淑霞女士

韓麗萍女士

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

總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道139號

中國海外大廈

10樓E室

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司

為及代表

LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED

就開世中國控股有限公司的股份

(LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED

及其一致行動人士

已擁有或同意將收購的股份除外)

及就註銷開世中國控股有限公司

的所有尚未行使購股權

而提出無條件強制性現金收購建議

緒言

茲提述聯合公告及通函。

於二零一五年一月十六日，有關(其中包括)實物分派的決議案已於股東特別大會上獲正式批准。售股協議及實物分派已分別於二零一五年一月二十三日及二零一五年一月二十六日完成。

於二零一五年一月二十三日售股完成後及截至最後實際可行日期，Longevity及其一致行動人士擁有450,900,000股股份的權益，佔本公司全部已發行股本約74.90%。因此，Longevity須根據收購守則規則26.1提出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。

本文件旨在向閣下提供(其中包括)有關收購建議的資料及收購建議的接納及交收程序、獨立董事委員會函件(當中載列其就收購建議及接納的條款致獨立股東及購股權持有人的推薦建議)、獨立財務顧問函件(當中載列其就收購建議及接納的條款致獨立董事委員會的建議)、本集團的財務資料，以及有關本集團的其他一般資料。

收購建議

下列有關收購建議的資料乃摘錄自本文件所載的「中金香港證券函件」。

中金香港證券正為及代表Longevity並根據收購守則提出收購建議，以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

於最後實際可行日期，本公司有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，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)。

董事會函件

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，佔本公司於最後實際可行日期的現時已發行股本約1.85%。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份除外購股權，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)於收購建議完成前不會行使其持有之除外購股權所附之任何認購權；及(ii)不會接納購股權收購建議。

有關收購建議之進一步詳情

有關收購建議之進一步詳情(包括(其中包括)向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延伸收購建議、稅務資料、條款及條件及接納及交收程序，以及接納期限)載於本文件所載之「中金香港證券函件」、本文件附錄一以及隨附的接納表格。

有關本集團之資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司則於二零一五年一月二十六日完成實物分派後從事提供建築及工程服務，以及製造、加工及銷售門窗。

有關前集團及餘下集團之進一步財務資料分別載於本文件附錄二及附錄三。有關前集團之進一步資料，亦請參閱通函。

董事會函件

本公司之股權架構

下表載列本公司於(i)緊接售股完成前；(ii)緊隨售股完成後及於最後實際可行日期；(iii)緊隨售股完成後及假設註銷所有尚未行使購股權；及(iv)緊隨售股完成後及假設所有尚未行使購股權已獲悉數行使(除外購股權除外)之股權架構：

	(i) 緊接售股完成前		(ii) 緊隨售股完成後及 於最後實際可行日期		(iii) 緊隨售股完成後及 假設註銷所有尚未行使 購股權		(iv) 緊隨售股完成後及 假設所有尚未行使購股權 已獲悉數行使 (除外購股權除外) (附註4)	
	概約股權		概約股權		概約股權		概約股權	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方以及開先生之配偶 及兒子(附註1)	450,900,000	74.90	—	—	—	—	1,200,000	0.20
Longevity及其一致行動 人士(附註2)	—	—	450,900,000	74.90	450,900,000	74.90	450,900,000	74.23
董事(開先生及開曉江 先生除外)(附註3)	600,000	0.10	600,000	0.10	600,000	0.10	3,000,000	0.49
公眾股東	<u>150,500,000</u>	<u>25.00</u>	<u>150,500,000</u>	<u>25.00</u>	<u>150,500,000</u>	<u>25.00</u>	<u>152,340,000</u>	<u>25.08</u>
合計	<u>602,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>602,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>602,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>607,440,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 緊接售股完成前，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。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份除外購股權，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於收購建議完成前不會行使其持有之除外購股權所附之任何認購權。就開曉江先生而言，彼於最後實際可行日期持有1,200,000份賦予權利供認購1,200,000股股份之購股權。
- 緊接售股完成前，Longevity及其一致行動人士並無擁有任何股份。
- 於最後實際可行日期，600,000股股份由姜淑霞女士及韓麗萍女士各自分別直接擁有300,000股股份；及姜淑霞女士及韓麗萍女士各自持有1,200,000份賦予權利供認購1,200,000股股份之購股權。
- 於最後實際可行日期有11,140,000份尚未行使購股權。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。

LONGEVITY對本集團之意向

務請閣下垂注「中金香港證券函件」中本文件第12頁至第13頁所載之「有關Longevity的資料」及本文件第13頁所載之「Longevity有關貴集團的意向」各節。董事會知悉Longevity有關本集團及其僱員的意向，並願意與Longevity進一步合作，而此舉乃符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(概無於收購建議中擁有任何直接或間接權益)組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購建議向獨立股東及購股權持有人作出建議及提供其推薦建議。經獨立董事委員會批准下，華富嘉洛企業融資(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)已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購建議向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

推薦建議

務請閣下垂注(i)本文件第21頁至第22頁所載之獨立董事委員會函件，當中載列其就收購建議向獨立股東及購股權持有人提供之建議及推薦建議；及(ii)本文件第23頁至第40頁所載之獨立財務顧問函件，當中載列其就收購建議向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供之建議以及達致其推薦建議前所考慮之主要因素。

額外資料

建議閣下亦就收購建議之接納及交收程序參閱本文件連同隨附的接納表格。務請閣下垂注本文件各附錄所載的額外資料。

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

二零一五年一月三十日

獨立董事委員會函件

以下載列獨立董事委員會有關收購建議的推薦建議函件全文。



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：

中國國際金融香港證券有限公司
為及代表

LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED
就開世中國控股有限公司的股份
(**LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED**

及其一致行動人士
已擁有或同意將收購的股份除外)
及就註銷開世中國控股有限公司
的所有尚未行使購股權
而提出無條件強制性現金收購建議

緒言

吾等謹此提述 Longevity 及本公司於二零一五年一月三十日聯合刊發之綜合收購建議及回應文件(「文件」)，而本函件組成文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購建議之條款及就吾等之意見認為收購建議之條款就獨立股東及購股權持有人而言是否屬公平合理以及應否接納收購建議向閣下作出建議。

獨立董事委員會函件

華富嘉洛企業融資已獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問，以就收購建議的條款及其接納向獨立董事委員會提供建議。其建議及達致其建議所考慮之主要因素的詳情載於文件第23頁至第40頁的獨立財務顧問函件。

吾等亦謹請閣下垂注文件之「董事會函件」、「中金香港證券函件」及文件各附錄所載之額外資料。

推薦建議

經考慮收購建議的條款以及獨立財務顧問的建議及達致其建議所考慮之主要因素後，吾等認為股份收購建議的條款就獨立股東而言屬公平合理，並推薦獨立股東接納股份收購建議。此外，購股權收購建議已採納「透視」定價方式，當中每份現有購股權將予註銷以換取現金，金額相等於每份購股權0.1368港元，即股份收購價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之條款就購股權持有人而言屬公平合理，並推薦獨立股東接納購股權收購建議。

在任何情況下，務請獨立股東及購股權持有人注意，變現或持有彼等投資之決定視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，獨立股東及購股權持有人應諮詢其專業顧問以尋求專業意見。此外，務請有意接納收購建議之獨立股東及購股權持有人細閱文件所詳述之收購建議接納程序。

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

二零一五年一月三十日

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的意見函件全文，當中載列其就收購建議向獨立董事委員會提供的意見，乃編製以供載入文件。



華富嘉洛企業融資有限公司
華富集團成員公司

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司
為及代表 **LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED**
就開世中國控股有限公司的股份
(**LONGEVITY INVESTMENT HOLDING LIMITED**
及其一致行動人士
已擁有或同意將收購的股份除外)及
註銷開世中國控股有限公司
的所有尚未行使購股權
而提出無條件強制性
現金收購建議

緒言

吾等就收購建議獲委任為獨立董事委員會以及獨立股東及購股權持有人的獨立財務顧問。有關(其中包括)收購建議的詳情載於 貴公司及Longevity聯合刊發日期為二零一五年一月三十日的綜合收購建議及回應文件(「文件」，本函件組成其中一部分)內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與文件所界定者具有相同涵義。

於二零一五年一月二十三日進行的售股完成後，Longevity及其一致行動人士於450,900,000股股份中擁有權益，佔 貴公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約74.90%。根據收購守則規則26.1，Longevity須提出無條件強制性現金收購建議以收購全部已發行股份(Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外)。

獨立財務顧問函件

中金香港證券正代表Longevity及根據收購守則規則26.1提出收購建議，以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

獨立董事委員會

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)，以就收購建議的條款及是否接納向獨立股東及購股權持有人提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的角色為就此向獨立董事委員會以及獨立股東及購股權持有人提供獨立意見。獨立董事委員會已批准吾等之委任。

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收購建議向獨立董事委員會以及獨立股東及購股權持有人提供獨立意見。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)文件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文件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，文件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之所有資料或聲明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

獨立財務顧問函件

方面均為真實、準確及完整，而倘有關資料或本意見函件之內容有任何其後重大變動，貴公司應根據收購守則規則9.1在切實可行情況下盡快知會股東。

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，並為吾等依賴文件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及購股權持有人構成之稅務影響，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及購股權持有人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

於制定吾等就收購建議向獨立董事委員會以及獨立股東及購股權持有人作出之推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 收購建議之背景

於二零一四年十二月五日，貴公司、Longevity、易明佳林及開世控股聯合公佈，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，佔貴公司於聯合公告日期的全部已發行股本約74.90%）。售股協議須待（其中包括）資產重組完成後方可作實，據此，貴集團會（其中包括）自餘下集團（其主要於中國從事建築及工程服務以及製造、加工及銷售門窗業務（即餘下業務））及開世控股集團（其主要從事物業開發（即分派業務））進行重組。

於二零一五年一月二十三日進行售股完成後，Longevity及其一致行動人士於450,900,000股股份中擁有權益，佔貴公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約74.90%。根據收購守則規則26.1，Longevity須提出無條件強制性現金收購建議以收購全部已發行股份（Longevity及其一致行動人士已擁有或同意將收購的股份除外）。

獨立財務顧問函件

中金香港證券正代表Longevity及根據收購守則規則26.1提出收購建議，以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

於最後實際可行日期，貴公司有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，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，且貴公司於最後實際可行日期概無其他有關證券(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。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份除外購股權，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)於收購建議完成前不會行使其持有之除外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收購建議。

2. 貴集團之資料

於資產重組及實物分派後，餘下集團於中國從事建築及工程服務以及製造、加工及銷售門窗。

獨立財務顧問函件

2.1 貴集團之財務表現

下表載列 貴集團的財務資料，其乃摘錄自 貴公司於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之年報及 貴公司於截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	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)	人民幣千元 (未經審核)	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)
	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)	人民幣千元 (未經審核)	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)鑒於從哈爾濱至大連的高鐵的主要站點大連北站距旅順口區相對較遠而一定程度上降低了 貴集團物業所在的旅順口區的購買意向所致。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元進一步下跌至約人民幣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297,200,000元，較二零一三年十二月三十一日下跌約9.95%。

2.2 餘下集團之未經審核備考財務資料

根據載列於文件附錄三的餘下集團之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完成，餘下集團將錄得備考純利約人民幣6,020,000元，而誠如文件附錄二所載，貴集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的虧損淨額約為人民幣33,910,000元，此乃主要由於撇除分派業務應佔收入及開支的備考調整所致。

根據載列於文件附錄三的餘下集團於二零一四年六月三十日之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，餘下集團的備考資產總額(主要由現金與現金等價物約人民幣63,800,000元、貿易及其他應收款項、按金及預付款項約人民幣43,600,000元、存貨約人民幣20,160,000元以及物業、廠房及設備約12,630,000元組成)將約為人民幣146,760,000元，較貴集團於二零一四年六月三十日的資產總額約人民幣883,160,000元(主要由持作出售的竣工物業約人民幣322,700,000元、投資物業約人民幣182,500,000元、開發中物業約人民幣164,310,000元、貿易及其他應收款項、按金及預付款項約人民幣80,770,000元以及現金及現金等價物約人民幣64,150,000元組成)減少約人民幣736,400,000元。

餘下集團的備考負債總額(主要由銀行貸款約人民幣53,000,000元、預收款項約人民幣17,910,000元以及貿易及其他應付款項約人民幣15,300,000元組成)將約為人民幣93,290,000元,較 貴集團於二零一四年六月三十日的負債總額約人民幣585,880,000元(主要由貿易及其他應付款項約人民幣307,750,000元、銀行貸款約人民幣119,120,000元以及即期稅項約人民幣114,320,000元組成)減少約人民幣466,770,000元。餘下集團於二零一四年六月三十日的備考流動資產淨額將約為人民幣34,430,000元,較 貴集團於二零一四年六月三十日的流動資產淨額約人民幣117,190,000元減少約人民幣82,760,000元。餘下集團的備考資產淨額將約為人民幣53,470,000元,較 貴集團於二零一四年六月三十日的資產淨額約人民幣297,280,000元減少約人民幣243,810,000元。

2.3 餘下集團之前景

誠如本文件中「中金香港證券函件」所載「有關Longevity的資料」及「Longevity有關本集團的意向」各段所述,Longevity有意透過魏先生及其控股公司,尤其是隆基泰和之財務及技術性支援繼續經營 貴集團現有的業務。借助魏先生及隆基泰和的背景、經驗、資源及網絡,Longevity有信心 貴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。於最後實際可行日期,Longevity(i)未有計劃向 貴集團注入任何資產或業務,或促使 貴集團收購或出售任何資產;及(ii)未有計劃且未曾就向 貴集團注入任何資產或業務展開任何討論或協商。

根據 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告及據 貴公司的管理層所告知,餘下集團根據協議主要從事有關位於中國大連市北海石門山上山路的防火道提供土方回填、道路建築及架設、排水及毛石擋土牆等工程(詳情見 貴公司日期為二零一四年六月十日的公告),並根據有關基建項目相關的市政代建項目的新協議主要從事建築及工程服務工作,而來自於中國製造、加工及銷售門窗的收益則主要由向中國物業項目供應而產生。

根據大連市統計局網站的資料,由於中國宏觀經濟面臨持續下挫壓力,導致房地產行業發展出現放緩,大連市的固定資產投資總額(包括基建項目)增長率於二零一四年第三季持續下跌。由於大連市缺乏新項目及

現有項目進度緩慢，二零一四年第三季的固定資產投資增長率繼續有所下跌。於二零一四年首三季，大連市的固定資產投資(包括基建項目)約達人民幣549,500,000,000元，較二零一三年同期上升約4.2%，但較二零一四年一月及二月下跌13%。鑒於大連市基建發展存有不確定性及基建行業以項目為基準的性質，概不確定餘下集團日後是否將能取得新基建項目。

根據世界銀行於二零一四年六月刊發的《中國經濟簡報》報告，由於經濟結構轉型持續，中國經濟增長正逐步放緩。二零一三年的國內生產總值增長約為7.7%，略高於政府的指示性目標7.5%，惟增長率遠低於過往十年的水平，此乃歸因於經濟增長推動力繼續轉移，供應方面自製造轉移至服務，而需求方面則由投資轉移至消費，亦由於抑制信貸急速增加的措施出台所致。此外，直至二零一四年第三季，中國國家統計局(「中國國家統計局」)於二零一四年十月二十一日公佈的中國國內生產總值增長約為7.3%，跌至五年新低，有15年來首次未能達致其政府目標之虞，加大世界第二大經濟體系拖累全球增長的憂慮。放緩主要由於固定資產投資有所減少所致，尤以房地產開發為甚。根據中國國家統計局於二零一四年十月二十一日發佈的新聞稿，房地產投資總額較二零一四年上半年回落約1.6%。再者，商業樓宇銷售總額達人民幣4,922,700,000,000元，同比下降約8.9%，其中住宅樓宇銷售額下降約10.8%。房地產開發土地購置面積約為240,140,000平方米，同比下降約4.6%。物業市場疲弱，於二零一四年第三季繼續遏制更多活動，物業銷售及建築項目收益於二零一四年首九個月持續下跌。房價不斷下挫，且情況擴散至多個城市，加上新建築項目持續減少，有見及此，於二零一四年九月，中國政府自全球金融危機以來首次調低部分首次置業買家的按揭利率。

基於中國更廣泛經濟情況及監管環境不斷改變，加上倘 貴集團可持續取得新項目，餘下業務自向物業市場或基建相關項目供應而產生的收益(以項目計)並不明確，餘下集團的前景尚未明確。

3. 股份收購建議及購股權收購建議之主要條款

中金香港證券正代表Longevity及根據收購守則提出收購建議，以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）。

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

(a) 股份收購建議

股份收購價每股收購股份0.8568港元（相等於Longevity根據售股協議就每股待售股份支付之價格）較：

- 每股股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價2.65港元折讓約67.7%；
- 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%；
- 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）溢價約37.75%；及
- 於二零一四年六月三十日的餘下集團未經審核備考資產淨值約每股0.11港元（基於本文件內附錄三載列的餘下集團之未經審核備考財務資料）溢價約678.9%。

(b) 購股權收購建議

於最後實際可行日期，貴公司有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股新股份之尚未行使購股權。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正向購股權持有人提出收購建議，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，即股份收購價0.8568港元與購股權行使價0.72港元之間的差額。

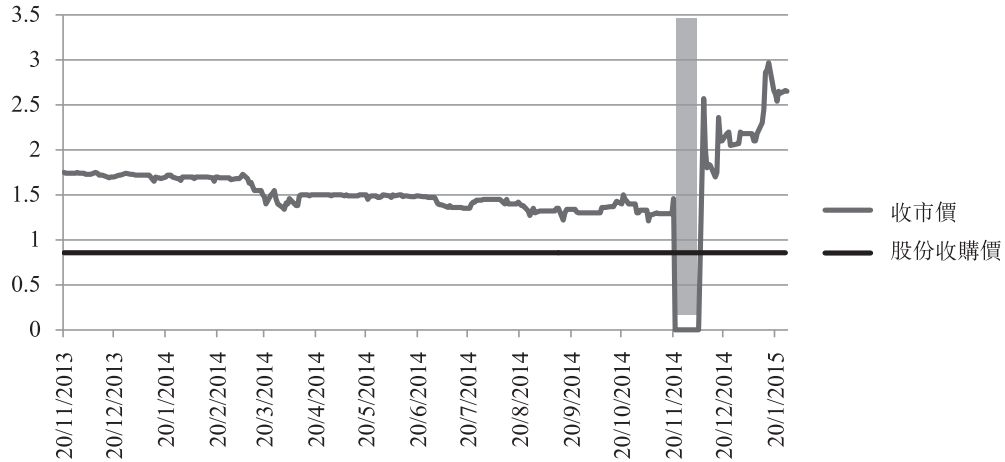
按此基準，吾等認為，購股權收購建議的條款就購股權持有人而言屬公平合理。

有關收購建議、向居於海外國家的獨立股東及購股權持有人提出收購建議、稅務、收購建議之接納及交收程序的進一步資料均載列於文件所載「中金香港證券函件」之函件及附錄一。

4. 股份之過往表現

(a) 股份價格

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)

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二零一五年一月十六日之2.97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1.60港元。於回顧期間內，股份買賣價格均高於股份收購價。股份收購價分別較回顧期間內之股份最高收市價及最低收市價折讓約71.2%及29.2%。股份收購價較回顧期間內之有關平均收市價折讓約46.5%。

獨立財務顧問函件

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，股份價格在介乎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，其內容有關(其中包括)資產重組、實物分派、收購建議及開世控股收購建議(定義見 貴公司日期為二零一四年十二月二十四日之通函)(「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2.97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，而吾等認為股份價格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。由於股份價格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「(b) 流通性」一節中各段所討論)，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。

獨立財務顧問函件

(b) 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	4,000	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	4,919,000	16	307,438	0.05%	0.20%
二零一五年一月 (截至最後實際 可行日期)	21,272,000	18	1,181,778	0.20%	0.79%

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。

鑒於流通量持續偏低，獨立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。因此，吾等認為，收購建議為獨立股東及購股權持有人提供變現彼等之股份投資之另一退出途徑。

5. 股份收購價比較

為進一步評估股份收購價的公平性及合理性，吾等已嘗試採用市盈率倍數(「市盈率」)及市賬率倍數(「市賬率」)分析。根據載列於文件附錄三的餘下集團之未經審核備考財務資料，茲注意到餘下集團於二零一四年六月三十日的未經審核備考資產淨值及純利分別約為人民幣53,500,000元及人民幣6,000,000元，而餘下集團將從事由於中國提供建築及工程服務以及製造、加工及銷售門窗所組成的業務。收購建議所引伸的餘下集團市值及市盈率分別約為515,800,000港元及43.0倍，而餘下集團的年度化未經審核備考純利則約為人民幣12,000,000元。因此，吾等已研究公開資料以識別公司，而該等公司均：(i)在聯交所主板上市；(ii)主要從事與餘下業務相關的業務(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(其被視為與收購建議價所引伸之餘下集團市值約515,800,000港元相若)，經竭盡全力後，吾等未能識別任何屬上述範圍之內的樣本以作出任何具意義及全面的比較。

然而，經考慮(i)股份收購價較於二零一四年六月三十日的餘下集團未經審核備考資產淨值約每股0.11港元溢價約678.9%；(ii)餘下集團的未來表現可能不穩定，並因此誠如上文所討論，餘下集團的展望及前景為不明確；及(iii)股份的整體流通性於回顧期間內相對偏低，而股份收購建議為獨立股東提供以股份

收購價變現彼等之 貴公司投資之另一退出途徑，而不會出現在公開市場上出售大量股份而對股份價格造成下跌壓力的情況，吾等認為，股份收購價對獨立股東而言屬公平合理。

6. Longevity之背景及意向

於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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Longevity的創始人、控股股東及董事長。Longevity的三項核心業務為商住物業發展、專業批發市場發展及營運以及新能源。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。

誠如上文所述，魏先生擁有上文載列之豐富商住物業發展、專業批發市場發展及營運以及新能源經驗，故吾等認為，魏先生擁有足夠經驗管理 貴公司。

Longevity擬繼續經營餘下業務。除餘下業務外，Longevity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，當中可能包括於合適的投資機會出現時投資及／或向其他方(包括但不限於Longevity(或其聯繫人))收購資產或業務。有關投資或收購(如有)將遵照上市規則作出。然而，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。

於最後實際可行日期，董事會由七名董事組成，其中包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。所有現任董事已提呈辭任董事，而彼等之辭任將於完成日期起生效。Longevity擬於寄發本文件日期之前或之後提名新董事加入董事

會。Longevity正物色董事會合適人選。董事會的任何變動將遵照收購守則及上市規則作出。於董事會組成有任何變動時，貴公司將會作出進一步公告。除於本段所披露者外，Longevity無意於收購建議完成後就貴集團的僱傭事宜作出任何變動，惟於其日常業務過程中所進行者則除外。

Longevity擬維持貴公司之上市地位。Longevity董事及將予委任加入董事會的新董事將共同及各自向聯交所承諾採納適當步驟，以確保於收購建議完成後有足夠的公眾持股量。

討論及分析

收購建議為交易步驟的其中一步，交易涉及(其中包括)(i)將貴公司分拆成兩部分：開世控股集團(定義見貴公司日期為二零一四年十二月二十四日的通函)及餘下集團；(ii)向股東分派開世控股股份；及(iii)收購建議及開世控股收購建議(定義見貴公司日期為二零一四年十二月二十四日的通函)。餘下集團的控股權益已按386,331,120港元的貴公司於二零一四年六月三十日的資產淨值之溢價(即每股待售股份0.8568港元)向Longevity出售。按與根據售股協議所議定者相同的每股價格提出收購建議使獨立股東享有彼等應佔的有關溢價。

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，收購建議的條款(包括每股股份0.8568港元的股份收購價)對獨立股東而言屬公平合理，尤其是：

- (a) 誠如上文「2.3 餘下集團之前景」一段所討論，餘下集團的未來表現可能不穩定，而餘下集團的展望及前景因而並不明確；
- (b) 股份收購價較餘下集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考資產淨值約每股0.11港元溢價約678.9%；
- (c) 收購建議所引伸的餘下集團市盈率約為43.0倍，而餘下集團的年度化未經審核備考純利則約為人民幣12,000,000元；

獨立財務顧問函件

- (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，而股份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。

然而，務請注意，於回顧期間內，股份一直按股份收購價的溢價買賣。因此，倘銷售所得款項(扣除交易成本)超出股份收購建議項下的金額，則建議獨立股東考慮於公開市場出售彼等之股份。

推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為，股份收購建議的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議，且吾等建議獨立股東接納股份收購建議。

然而，於回顧期間內，股份一直按股份收購價的溢價買賣。因此，倘來自於公開市場出售股份的銷售所得款項(扣除交易成本)超出股份收購建議項下的應收淨金額，獨立股東應於公開市場出售彼等之股份，而非接納股份收購建議。由於獨立股東可能得以或可能不得在並無對股份價格造成下跌壓力之情況下於市場上出售彼等之股份，彼等亦應監察股份之整體成交量。

建議獨立股東視乎彼等自身的情況及投資目的而作出變現或持有彼等之股份投資的決定。於任何情況下，獨立股東應注意，概不確定現時成交量及／或現時股份成交價格水平將會於整個股份收購建議的收購建議期間或之後可予持續。

獨立財務顧問函件

此外，購股權收購建議已採納「透視」定價方式，當中每份現有購股權將予註銷以換取現金，金額相等於每份購股權0.1368港元，即股份收購價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之條款對購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議且吾等本身亦建議獨立股東接納購股權收購建議。

此 致

獨立董事委員會 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

二零一五年一月三十日

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。

1. 接納收購建議

1.1 股份收購建議

- (a) 為接納股份收購建議，閣下應按隨附的接納及過戶表格所印備的指示填妥並簽署表格，而有關指示組成股份收購建議條款的一部分。
- (b) 倘閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲接納股份收購建議，則閣下必須將經正式填妥之接納及過戶表格連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證），郵寄或親身送交過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，並在信封上註明「開世中國控股有限公司一股份收購建議」。
- (c) 倘閣下之收購股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或閣下以外之名義登記，而閣下欲就閣下之全部或部分收購股份接納股份收購建議，則閣下必須：
- (i) 向代名人公司或其他代名人呈交閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證），並作出指示，授權其代表閣下接納股份收購建議，及要求將經填妥並簽署之接納及過戶表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排本公司以閣下名義登記收購股份，並將經填妥及簽署之接納及過戶表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或
- (iii) 倘閣下之收購股份已透過中央結算系統呈交閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司於香港中央結算（代理人）有限公司指定限期或之前代表閣下接納股份收購建議。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司指定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機

構／託管銀行查詢處理 閣下指示所需之時間，並按其要求向 閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行作出指示；或

- (iv) 倘 閣下之收購股份乃透過 閣下之投資者戶口持有人股份賬戶寄存於中央結算系統，則須於香港中央結算(代理人)有限公司指定之期限(一般為過戶登記處須接收接納股份收購建議最後日期的前一(1)個營業日)或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出 閣下授權之指示。
- (d) 倘 閣下未能即時交出及／或已遺失(視情況而定) 閣下之收購股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，而 閣下欲接納股份收購建議，則仍須填妥接納及過戶表格，並連同註明 閣下已遺失或未能即時交出一份或以上 閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)之函件一併送交過戶登記處。倘 閣下其後尋回或可交出有關文件，應盡快送交過戶登記處。倘 閣下遺失 閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，則亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應於按照指示填妥後交回過戶登記處。
- (e) 倘 閣下已就 閣下之任何收購股份遞交過戶以登記於 閣下名下，惟尚未接獲 閣下之股票，而 閣下欲就 閣下之收購股份接納股份收購建議，則仍須填妥接納及過戶表格，並連同 閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權中金香港證券及／或Longevity或彼等各自的代理於有關股票發出後代表 閣下自過戶登記處領取有關股票，及將有關股票送交過戶登記處，並在股份收購建議的條款及條件之規限下授權及指示過戶登記處持有有關股票，猶如有關股票已連同接納及過戶表格一併送交過戶登記處。

- (f) 除非Longevity另有決定，股份收購建議之接納僅將於正式填妥並簽署之接納及過戶表格在不遲於完成日期下午四時正或Longevity根據收購守則之規定可能決定之較後時間及／或日期由過戶登記處接獲，且符合以下情況方會被視為有效：
- (i) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及(倘該等股票並非以閣下名義登記)該等其他文件以確立閣下成為有關收購股份登記持有人的權利；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人作出(惟最多僅代表登記持股量，且僅以接納與並無計入本(e)段另一分段之股份有關者為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。

倘接納及過戶表格由登記股東以外的人士簽立，則必須出示適當並獲過戶登記處信納之授權文件證明。

- (g) 概不會就接獲之任何接納及過戶表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)發出任何收據。

1.2 購股權收購建議

- (a) 如閣下接納購股權收購建議，務應依照隨附註銷表格上印備的指示填妥並簽署該表格，而有關指示組成購股權收購建議條款的一部分。
- (b) 閣下務應盡快將經填妥並簽署之註銷表格連同就閣下擬接納購股權收購建議之有關購股權的相關證明(當中列明獲授購股權所涉及的購股權數目)，一併郵寄或親身送交開世中國控股有限公司之本公司公司秘書(地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈10樓E室)，並在信封上註明「開世中國控股有限公司一購股權收購建議」，惟無論如何須在不遲於完成日期下午四時正(或Longevity根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期)按上述地址送交本公司之公司秘書。

- (c) 概無印花稅將自向接納購股權收購建議之購股權持有人支付之款項中扣除。
- (d) 概不會就接獲之任何註銷表格及／或購股權證書發出任何收據。

1.3 一般事項

根據收購守則的條款，即便尚未符合規定或並無隨附有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證），Longevity可酌情決定視收購建議的接納為有效，惟在該等情況下，應付的代價將不會寄發，直至過戶登記處已接獲有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）為止。然而，在執行理事同意的情況下，除非已經完全遵守收購守則規則30.2，否則有關接納將不會被計入收購建議的有效接納。

2. 收購建議的結算

2.1 股份收購建議

倘若有效的接納及過戶表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）在所有方面均屬完整並符合規定，且在不遲於完成日期下午四時正（或Longevity根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期）由過戶登記處接獲，則就股東根據股份收購建議交回的股份應付予各股東的金額（已減去賣方從價印花稅）的支票，將以普通郵遞方式盡快寄發予股東，郵誤風險概由彼自行承擔，惟無論如何須於過戶登記處自接納股份收購建議的股東收到經填妥的接納及過戶表格及所有相關文件後七(7)個營業日內寄發。

2.2 購股權收購建議

倘若有效的註銷表格及相關購股權證書在所有方面均屬完整並符合規定，且在不遲於完成日期下午四時正（或Longevity根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期）由本公司之公司秘書接獲，則就購股權持有人根據購股權收購建議交回的購股權應付予各購股權持有人的金額的支票，將以普通郵遞方式盡快寄發予購股權持有人，郵誤風險概由彼自行承擔，惟無論如何須於本公司之公司秘書自接納購股權收購建議的購股權持有人收到正式填妥的註銷表格及所有相關文件後七(7)個營業日內寄發。

2.3 代價

任何股東或購股權持有人根據收購建議而有權收取的代價，將根據收購建議的條款全數結付(與支付賣方從價印花稅有關者除外)，而不會計及任何留置權、抵銷權、反申索或Longevity可能另行或聲稱有權對該名股東或購股權持有人(視情況而定)提出的其他類似權利。

3. 接納期限及修訂

在收購守則的規限下，Longevity有權在寄發本文件後延長收購建議的期限或修訂收購建議的條款。任何有關延長接納截止時間及／或日期的決定可於本附錄中「公告」一節所訂明的相關日期的時間(或執行理事可能同意的任何較後時間及日期)前作出及公佈。除非收購建議之前經執行理事同意後獲修訂或延期，否則所有接納表格均須按照其上印備的指示於完成日期下午四時正之前由過戶登記處或本公司接獲。倘收購建議的期限經延長或修訂，將於有關延期或修訂的公佈中列明下一個完成日期或收購建議將會繼續可供接納直至另行通知為止。在後者的情況下，所有股東及購股權持有人無論是否已接納收購建議，均將有權享有經修訂的條款。經修訂收購建議必須於寄發經修訂收購建議文件當日後最少14日期間內可供接納，且不可早於完成日期之前結束。由或代表股份收購建議的股東或購股權收購建議的購股權持有人按其原有及／或任何之前獲修訂的形式作出的接納將被視為接納如此經修訂的相關收購建議。除非及直至接納的股東／購股權持有人有權根據下文「撤回權利」一段撤回其接納，且正式如此行事，否則任何有關經修訂收購建議的接納及／或據此作出的任何選擇均不得撤銷。

4. 公告

- (a) 按收購守則規則19規定，在完成日期下午六時正(或執行理事在特殊情況下可能准許的較後時間及／或日期)之前，Longevity須知會執行理事及聯交所有關其就收購建議修訂、延期或屆滿的意向。Longevity須在完成日期下午七時正前於聯交所網站刊登公告，列明收購建議是否已經修訂、延期或已經屆滿。

該公告須就下列事項列明股份總數、對股份及購股權的權利：

- (i) 所接獲的收購建議接納；

- (ii) 已由Longevity及其一致行動人士於二零一四年十二月五日(即收購建議的要約期(定義見收購守則)開始日期)前持有、控制或指示者；及
- (iii) Longevity及其一致行動人士於收購建議的要約期(定義見收購守則)內已收購或同意將收購者。

該公告須包括Longevity或其任何一致行動人士已借入或借出的本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)(轉借或已售的任何借入股份除外)之詳情。

該公告亦須指明該等股份數目所佔的已發行股份百分比及本公司投票權百分比。倘Longevity未能遵守收購守則規則19的任何規定，執行理事可要求按執行理事接納的條款向已提交其接納表格接納收購建議的股東及購股權持有人授出撤回權利，直至符合收購守則規則19的規定為止。

- (b) 在計算接納所佔的股份及購股權總數時，僅計及已填妥、符合規格並達成本附錄載列的接納條件且過戶登記處(就股份收購建議而言)或本公司的公司秘書(就購股權收購建議而言)已分別在不遲於完成日期(即接納收購建議的截止時間及日期)下午四時正接獲的有效接納。
- (c) 按收購守則及上市規則規定，有關收購建議而執行理事及聯交所已確認其就此並無其他意見的任何公告將會在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kaishichina.com)上刊載。

5. 撤回權利

- (a) 除非出現下文(b)分段所載的情況，否則股東及／或購股權持有人或代彼等行事的代理提交收購建議的接納將為不可撤銷及不得撤回。
- (b) 倘Longevity無法符合上文「公告」一段所載的規定，執行理事可要求按執行理事接納的條款向已接納收購建議的股東／購股權持有人授出撤回權利，直至符合該段所載的規定為止。

6. 海外股東及購股權持有人

向非香港居民或登記地址位於香港境外司法權區之人士提出收購建議或由有關人士接納收購建議或會受有關司法權區之法律影響。任何屬香港境外司法權區公民或居民或國民之股東及購股權持有人應自行了解及遵守彼等所處的司法權區的任何適用法律規定。

有意接納收購建議的任何有關人士均有責任自行確定已就此全面遵守相關司法權區的所有適用法律及法規規定，包括就有關司法權區取得任何可能需要的政府外匯管制或其他同意，或遵從其他必要手續及繳納任何應繳轉讓或其他稅項。任何有關人士一經作出接納，將被視為構成向Longevity聲明及保證彼根據所有適用法律及法規已獲准接收及接納收購建議及其任何修訂，且有關接納將根據適用法律屬有效及具約束力。股東及購股權持有人如有疑問，應諮詢其專業顧問。

7. 一般事項

(a) 各股東及購股權持有人或其代表一經簽立接納表格，即不可撤銷地向Longevity及中金香港證券承諾、聲明、保證及同意(亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力)使下列各項生效：

(i) 簽立相關接納表格(不論任何空欄是否已填妥)即構成：

(A) 就相關接納表格上註明或被視為註明的股份或購股權數目，根據本文件及該接納表格載列或提述的條款並在其規限下接納股份收購建議或購股權收購建議，而除僅受本附錄所載列或提述的撤回權利所規限外，各有關接納將不可撤銷；及

(B) 承諾簽立、採取及作出任何其他與上述者有關而可能所需的文件、行動及保證，包括但不限於確保轉讓彼已接納或被視為接納收購建議的股份及收購建議完成當時或之後派付、作出或宣派的所有股息及分派利益予Longevity；

- (ii) 根據股份收購建議收購的股份及根據購股權收購建議交回的購股權於由有關一名或多名人士出售或交回時乃不附帶任何產權負擔，並連同其於本文件日期的所有應計或附帶或其後附帶的權利，就股份而言包括全數收取於本文件日期或之後就股份宣派、派付或作出的所有股息及其他分派(如有)的權利；
- (iii) 有關股東或購股權持有人將向過戶登記處(就股份收購建議而言)或本公司之公司秘書(就購股權收購建議而言)寄發或促使寄發其相關股票或購股權證書(如有)及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件及/或任何就此所需令人信納之彌償保證(按適用者)；
- (iv) 簽立及向過戶登記處(就股份收購建議而言)或本公司之公司秘書(就購股權收購建議而言)送交有關接納表格構成向Longevity及/或中金香港證券作出的個別及不可撤銷授權及要求，促使就有關收購建議的任何現金付款的支票以郵遞方式寄發予姓名及地址載列於有關接納表格上的人士或代理或(如並無載列)有關股份或購股權排名首位或唯一的登記持有人的登記地址予該持有人，郵誤風險概由該股東或購股權持有人自行承擔；
- (v) 本文件所載有關收購建議的條款及條件將被納入並組成有關接納表格的一部分，並將據此理解及詮釋；
- (vi) 就收購建議而言，彼將作出所有所需或適宜的行動及事情以便將與該接納有關的股份及/或購股權歸屬於Longevity(或其代理人或Longevity可能決定的其他人士)；
- (vii) 由任何代名人接納收購建議將被視作構成由該代名人向Longevity作出的保證，即在接納表格所示的股份數目為由該代名人為接納收購建議的有關實益擁有人持有的股份總數；
- (viii) 收購建議及其所有接納、接納表格及根據收購建議訂立的所有合同，以及根據該等條款採取或作出或被視為採取或作出的所有行動均受香港法例管制，並按其詮釋。有關股東或購股權持有人或其代表簽立有關接納表格將構成該股東或購股權持有人甘願就收購建議及有關接納表格所產生的所有事宜受香港法院的司法管轄權約制，及該股東或購股權持有人的協議概無任何事宜限制Longevity或中金香港證券由於

或有關就收購建議及接納表格成立的法律關係的制定、效力、生效、詮釋或履行以任何其他方式受法律允許或在任何具有司法管轄權的法院提呈任何行動、訴訟或程序的權利；

- (ix) 就接納並非以證書形式持有股份的任何股份收購建議而言，Longevity及中金香港證券保留權利對此作出可能屬必要或權宜的修訂、增補或修改以致使任何擬接納的股份收購建議生效(無論是為符合中央結算系統的安排或規定或其他方面)，惟該等修訂、增補或修改須與收購守則規則30.2的規定貫徹一致，或在執行理事同意下另行作出；
 - (x) 正式簽立有關收購建議的有關接納表格，將構成給予Longevity及中金香港證券、Longevity的任何董事及中金香港證券的任何董事或彼等各自的代理的不可撤銷指示及授權，可代表接納收購建議的股東及購股權持有人填寫、修改及簽立接納表格及任何文件，以及(就收購建議而言)採取任何其他屬必要或權宜的行動，致使有關接納所涉及的股份歸屬於Longevity或Longevity指示的一名或多名人士或註銷購股權；
 - (xi) 在作出有關收購建議的決定時，股東及購股權持有人將倚賴其本身對Longevity、本公司及收購建議的條款(包括所涉及的好處及風險)所作出的研究，而本文件的內容(包括本文件所載的任何一般意見或推薦建議)連同接納表格將不應被推定為任何法律或商業意見，且股東及購股權持有人應向其自身的專業顧問諮詢專業意見；及
 - (xii) 載於或被視為載於接納表格的條款、條文、指示及權力構成收購建議條款的一部分。本附錄的條文將被視作已納入接納表格內。
- (b) 所有須由股東及購股權持有人送交或發予彼等或由彼等發出的通訊、通告、接納表格、股票或購股權證書、過戶收據、其他所有權文件或彌償保證及有關結付收購建議項下的應付代價的股款將由彼等或彼等指定的代理送交或發予彼等或由彼等發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而Longevity、

其一致行動人士、中金香港證券、本公司、過戶登記處或任何彼等各自的董事或參與收購建議的其他人士或任何彼等各自的代理概不會承擔任何郵遞損失的任何責任或可能由此引起的任何其他責任。

- (c) 儘管本文件或接納表格有任何其他條文及受收購守則的條文所規限，Longevity及中金香港證券保留視由彼等任何一方或其代表在彼等任何一方決定的任何一個或多個地點或以任何方式（而非本文件或接納表格所載者）收取的接納為有效的權利，然而，在執行理事同意的情況下，除非已經完全遵守收購守則規則30.2，否則有關接納將不被計入收購建議的有效接納。
- (d) 本文件及／或接納表格或上述任何一項即使意外遺漏寄發予任何應獲提出收購建議的人士，將不會導致收購建議以任何方式失效。
- (e) 本文件及接納表格對收購建議的提述應包括其任何修訂及／或延期部分。
- (f) 就詮釋而言，本文件及接納表格的中英文版如有歧義，概以英文版為準。

1. 財務資料之三年概要

以下為前集團於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概要，其乃摘錄自載列於通函附錄二之前集團會計師報告。

	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
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)
所得稅	(91,641)	(22,464)	(9,612)	23,004
年內／期內溢利／(虧損)	150,426	31,041	6,290	(33,908)
以下應佔：				
權益股東	150,426	31,041	6,290	(33,908)
每股盈利／(虧損)				
—基本(人民幣)	0.334	0.05	0.01	(0.0563)
每股盈利／(虧損)				
—攤薄(人民幣)	0.334	0.05	0.01	(0.0563)

- (i) 申報會計師畢馬威會計師事務所就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發出有關前集團財務資料之會計師報告並無載有保留意見。
- (ii) 於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內，前集團概無非經常性項目或因其規模、性質或發生而成為例外之項目。
- (iii) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司已向當時的唯一股東易明佳林宣派特別股息人民幣25,000,000元。截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股股息為人民幣25,000,000元，即於二零一一年十二月三十一日的特別股息人民幣25,000,000元除以1股股份。截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司及前集團各附屬公司概無宣派股息。

2. 前集團之財務資料

通函附錄二所載之前集團財務資料現摘錄如下。本節所用詞彙與通函附錄二所載會計師報告所界定者具有相同涵義。

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		(218,265)	(52,040)	(63,889)	(32,166)	(45,254)
毛利		287,045	53,663	37,019	15,362	1,813
銷售及分銷開支		(17,359)	(15,470)	(10,763)	(6,367)	(2,203)
行政開支		(26,265)	(23,905)	(20,643)	(9,769)	(9,274)
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)	—	35,866	2,835	—	—
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)	(2,404)	(70)	(3,452)	(495)	(2,970)
除稅前溢利／(虧損)	5	242,067	53,505	15,902	7,664	(56,912)
所得稅	6(a)	(91,641)	(22,464)	(9,612)	(5,561)	23,004
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		—	—	—	82,956
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		26,540	114,088	133,097	49,177
資產總額		26,540	114,088	133,097	132,133
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		25,000	25,997	49,887	49,570
流動資產淨額		1,540	88,091	83,210	(393)
資產總額減流動負債		1,540	88,091	83,210	82,563
資產淨額		1,540	88,091	83,210	82,563
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		1,540	88,091	83,210	82,563

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(l)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 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
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 (未經審核)
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 (未經審核)
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 以股份支付 之款項	總計
		津貼及其他 福利	退休福利 計劃供款			
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 以股份支付 之款項	總計
		津貼及其他 福利	退休福利 計劃供款			
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	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	(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	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	(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	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>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 (未經審核)
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,229</u>	<u>2,873</u>	<u>—</u>

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 (未經審核)
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	<u>595,479,453</u>	<u>601,075,342</u>	<u>600,135,359</u>	<u>602,000,000</u>

(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：

- 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。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。
- 一 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 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	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	
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	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)	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	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>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
逾期一個月以上但一年以下	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	1,390
— 租賃預付款項 攤銷	5(c)	—	—	77	78
— 融資成本	5(a)	2,336	—	3,452	2,955
— 匯兌(收益)／ 虧損淨額	5(c)	(353)	(178)	373	(178)
— 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)
— 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
營運資本變動					
— 存貨減少／(增加)		1,719	(11,363)	(2,641)	636
— 開發中物業(增加)／ 減少		(53,116)	(143,244)	181,108	196,682
— 持作出售竣工物業 (增加)／減少		(153,637)	32,758	(185,452)	(184,512)
— 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)
— 預收款項(減少)／ 增加		(2,517)	9,113	1,305	1,774
— 貿易及其他應付款項 增加／(減少)		55,557	(11,990)	(26,191)	(15,345)
— 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>(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	31,597	10,268
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的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>

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 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
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)	<u>1,072</u>	<u>1,608</u>	<u>1,606</u>	<u>1,500</u>

(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	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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>862</u>	<u>(198)</u>	<u>(273)</u>
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。

3. 債務

債務聲明

債務

於二零一四年十月三十一日(即本文件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,本集團有尚未償還借款總額約人民幣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,有關銀行貸款乃由已抵押存款人民幣25,000,000元、由大連市開世地產有限公司所擁有總賬面值為人民幣22,200,000元的物業(包括物業、廠房及設備以及投資物業)及由開先生所控制的一名關連方擁有的若干物業作為抵押。

一般事項

除上文所述者或本文件另有披露者及集團內公司間負債外,於二零一四年十月三十一日營業時間結束時,本集團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文件日期止,除於二零一四年十一月償還銀行貸款30,380,000港元及於二零一五年一月償還銀行貸款人民幣40,000,000元外,本集團的債務及或然負債概無任何其他重大變動。

4. 重大變動

除文件所載的資產重組及實物分派以及本集團不再運營分派業務且根據資產重組僅從事由在中國提供建築及工程服務,以及製造、加工及銷售門窗所組成之業務外,於最後實際可行日期,本集團自二零一四年六月三十日(即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或貿易狀況或前景概無重大變動。

通函附錄四所載之本集團未經審核備考財務資料及有關經審核備考財務資料之會計師報告全文現轉載如下。本節所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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

	本集團於 二零一四年 六月三十日 之綜合財務 狀況表							餘下集團之 未經審核備 考綜合財務 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	備考調整		人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	
				人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5			人民幣千元
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

1. 責任聲明

Longevity之董事願就本文件所載資料(有關本集團及前集團及其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本文件中發表的意見(本集團及前集團及其一致行動人士所發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本文件亦無遺漏其他事實，致使本文件中任何陳述產生誤導。

董事願就本文件所載資料(有關Longevity及其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本文件中發表的意見(Longevity及其一致行動人士所發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本文件亦無遺漏其他事實，致使本文件中任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

港元

法定

2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份 20,000,000

已發行及繳足

602,000,000股每股面值0.01港元的股份 6,020,000

所有現有已發行股份均為悉數繳足並於所有方面享有同等地位，包括有關股息、投票及資本之一切權利。自本公司上一個年財政年度結束(即二零一三年十二月三十一日)起，概無發行任何新股份。

於最後實際可行日期，本公司有602,000,000股已發行股份，且除11,140,000份賦予購股權持有人權利按每股0.72港元認購合共11,140,000股新股份之尚未行使購股權外，本公司並無其他可轉換或賦予權利要求發行股份的尚未行使證券、購股權、認股權證或衍生工具，且本公司並無其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

3. 權益披露

於Longevity之權益

於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於Longevity股份、附帶轉換或認購Longevity股份之權利的認股權證、購股權、衍生工具及證券中擁有任何權益。

於本公司之權益

(a) Longevity、Longevity之董事及彼等任何一方的一致行動人士之權益

於最後實際可行日期，Longevity及其一致行動人士擁有450,900,000股股份，佔本公司全數已發行股本約74.90%。除已披露者外，於最後實際可行日期，Longevity、Longevity之董事或彼等任何一方的一致行動人士概無擁有或控制股份、任何附帶轉換或認購股份之權利的認股權證、購股權、衍生工具及證券。

(b) 董事之權益

於最後實際可行日期，由董事持有的股份權益詳情載列如下：

董事姓名	所持股份／相關股份數目			佔本公司 已發行股本 總數之概約 百分比
	股份	購股權 (附註1)	總計	
開先生	—	5,700,000 (附註2)	5,700,000	0.95
姜淑霞女士	300,000	1,200,000	1,500,000	0.25
開曉江先生	—	1,200,000	1,200,000	0.20
韓麗萍女士	300,000	1,200,000	1,500,000	0.25

附註：

1. 該等購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃於二零一一年六月二十四日授出，相關購股權之行使期如下：

可予行使購股權所涉及之 股份最大數目	相關購股權之行使期
已授出購股權之20%	於上市日期第一週年當日或之後至緊接上市日期第五週年前一日期間任何時間
已授出購股權之20%	於上市日期第二週年當日或之後至緊接上市日期第五週年前一日期間任何時間
已授出購股權之20%	於上市日期第三週年當日或之後至緊接上市日期第五週年前一日期間任何時間
已授出購股權之餘下40%	於緊接上市日期第五週年前一日

所有該等購股權於股份收購建議成為或為無條件後即時可供行使。

2. 該等購股權由開先生持有4,660,000份購股權及胡士翠女士(開先生之配偶)持有1,040,000份購股權。

除上文所披露者外，概無董事於本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。

(c) 於本公司之其他權益

除已披露者外，於最後實際可行日期，

- (i) 本公司之附屬公司或本公司之退休基金或於收購守則項下「聯繫人」之定義之第(2)類別所指之本公司任何顧問(但不包括獲豁免自營買賣商)概無於本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益；
- (ii) 與本公司或與任何於收購守則項下「聯繫人」之定義之第(1)、第(2)、第(3)及第(4)類別屬本公司聯繫人之人士訂有收購守則規則22註釋8所指種類之任何安排的人士概無擁有或控制任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iii) 本公司、任何董事、Longevity或彼等任何一方的任何一致行動人士概無借入或借出任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (iv) Longevity及其任何一致行動人士概無借入或借出任何相關股份或本公司其他附帶投票權之證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (v) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或本公司其他附帶投票權之證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

4. 買賣證券

(a) Longevity或其一致行動人士買賣本公司證券

除根據售股協議收購待售股份及除下文所披露者外，Longevity或其一致行動人士於相關期間內概無(i)收購本公司任何投票權；及(ii)買賣本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

(b) 董事買賣本公司證券

除賣方、胡士翠女士及開曉江先生根據售股協議出售待售股份外，董事或彼等各自的一致行動人士於相關期間內概無(i)出售本公司任何投票權；及(ii)買賣本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

(c) 董事或Longevity之董事買賣Longevity證券

除由魏先生於二零一四年十月十四日以1.00美元自其女兒魏娜女士收購Longevity全部已發行股本外，董事或Longevity之董事概無於相關期間內買賣Longevity之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

(d) 於相關期間內，除本附錄四「買賣證券」一節所披露者外，

- (i) 本公司之附屬公司或本公司之退休基金或於收購守則項下「聯繫人」之定義之第(2)類別所指之本公司任何顧問(但不包括獲豁免自營買賣商)概無買賣任何股份或其他有關任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及

- (ii) 按酌情基準管理基金並與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣任何股份或任何其他有關任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

5. 有關收購建議之其他安排

除已披露者外，於最後實際可行日期，

- (i) Longevity或Longevity的任何一致行動人士概無與任何其他人士存有任何收購守則規則22註釋8第三段所述類別之安排。Longevity之董事及中金香港證券並不知悉Longevity之任何其他聯繫人與任何其他人士存有任何該等安排；
- (ii) 本公司或任何於收購守則項下「聯繫人」之定義之第(1)、第(2)、第(3)及第(4)類別屬本公司聯繫人之人士概無與任何其他人士存有任何收購守則規則22註釋8第三段所提述類別之安排。董事並不知悉本公司任何其他聯繫人與任何其他人士存有任何該等安排；
- (iii) 概無股份、本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具乃由與本公司有關連之基金經理按酌情基準管理；
- (iv) 除開先生及胡士翠女士持有合共5,700,000份賦予權利供認購5,700,000股股份之購股權，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)於收購建議完成前不會行使其持有之除外購股權所附之任何認購權；及(ii)不會接納購股權收購建議外，概無股東或購股權持有人已不可撤回地向Longevity承諾接納或拒絕收購建議；
- (v) 除售股協議外，Longevity及其任何一致行動人士與任何董事、本公司之近期董事(如有)及股份及購股權之持有人或近期持有人概無存有任何以收購建議之結果為條件或取決於收購建議之結果或另行與收購建議有所聯繫之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (vi) 由於收購建議於所有方面均為無條件，概無Longevity屬訂約方且有關其可能會或可能不會援引或尋求援引收購建議的某項條件的情況的協議或安排；及

(vii) Longevity與任何其他人士概無訂有轉讓、押記或質押根據收購建議所收購之股份的實益權益之協議、安排或諒解。

6. 市價

- (a) 股份於相關期間內於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零一五年一月十六日之每股2.97港元及於二零一四年十一月五日之每股1.21港元。
- (b) 下表載列股份於相關期間內每個曆月之最後一個營業日於聯交所所報之收市價：

日期	收市價
二零一四年六月三十日	1.47港元
二零一四年七月三十一日	1.45港元
二零一四年八月二十九日	1.30港元
二零一四年九月二十九日	1.30港元
二零一四年十月三十一日	1.33港元
二零一四年十一月三十日	停牌
二零一四年十二月三十一日	2.18港元
最後實際可行日期	2.65港元

(c) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價為1.46港元。

7. 影響及有關董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無曾經或將會給予任何董事以作為失去職務之賠償或於其他方面與收購建議有聯繫之利益；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無存有任何以收購建議之結果為條件或取決於收購建議之結果或另行與收購建議有聯繫之協議或安排；
- (c) 除售股協議外，Longevity概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益之任何重大合約；及
- (d) 除開先生及胡士翠女士持有合共5,700,000份賦予權利供認購5,700,000股股份之購股權，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外，概無董事擬或已就彼等自身之實益股權或購股權訂立任何協議或安排以接納或拒絕收購建議。

8. 董事之服務協議

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司有任何服務合約及協議仍然生效，且該合約乃：

- (a) (包括連續性及定期合約兩者)於要約期開始(即二零一四年十二月五日)前六個月內訂立或修訂；
- (b) 屬連續性合約，而其通知期為12個月或以上；或
- (c) 屬定期合約，而其有效期尚有超過12個月(不論通知期)。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事過往或目前並不知悉有任何待決或由本集團任何成員公司提出或被威脅進行的任何重大訴訟或申索。

10. 重大合約

以下為本集團成員公司於要約期(定義見收購守則)開始前兩年內訂立的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)，而其屬或可能屬重大：

- (a) 萊恩(天津)門窗有限公司(「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工業地段04-23-2之土地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」)，該代價將於訂立協議後5個營業日內結付，而資產轉讓協議將會於該協議生效後60日內完成；及
- (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資產轉讓協議而訂立的補充協議，以補充天津保稅區投資有限公司將於完成資產轉讓協議時提供之文件的詳情。

11. 同意及資格

名稱	資格
中金香港證券	獲准進行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
華富嘉洛企業融資	獲准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

中金香港證券及華富嘉洛企業融資已就刊發本文件發出其同意書，同意以其所示形式及內容於本文件載入其意見、建議、函件及引述其名稱，且迄今並未撤回該同意書。

12. 其他事項

- (i) 本公司之公司秘書為莫明慧女士。莫女士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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) Longevity之董事會包括魏少軍先生及甄曉淨女士。魏少軍先生及甄曉淨女士之地址為中國河北省高碑店市團結東路93號公安局住宅樓1號樓1單元302室及中國河北省高碑店市北環東路21號。Longevity之一致行動集團的主要成員包括(i)Longevity；及(ii)Longevity之唯一股東及董事魏先生。
- (vi) Longevity之註冊辦事處位於171 Main Street, Road Town, Tortola VG1110, BVI。
- (vii) 中金香港證券之註冊辦事處位於香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓。
- (viii) 華富嘉洛企業融資之註冊辦事處位於香港中環皇后大道中29號華人行18樓至19樓。

13. 備查文件

下列文件之副本分別可於證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.kaishichina.com)查閱，以及自本文件日期起直至完成收購建議為止之一般辦公時間(星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分)內，可於本公司之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細則；
- (b) Longevity之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一止年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 中金香港證券函件，其全文載於本文件；
- (f) 董事會函件，其全文載於本文件；
- (g) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本文件；
- (h) 華富嘉洛企業融資致獨立董事委員會之函件，其全文載於本文件；
- (i) 本附錄四「專家及同意」一段所述之同意書；
- (j) 本附錄四「重大合約」一段所述之重大合約；
- (k) 通函；
- (l) Longevity與澳門國際銀行股份有限公司於二零一四年十一月二十一日訂立之貸款協議，其內容有關澳門國際銀行股份有限公司授予Longevity定期貸款融資；及
- (m) 售股協議。