

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對開世控股收購建議、本文件及／或隨附的接納及過戶表格的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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控股股份，應立即將本文件連同隨附的接納及過戶表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、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。本文件應與隨附的接納及過戶表格一併閱讀。接納及過戶表格的條文構成本文件所載開世控股收購建議條款的一部分。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港中央結算有限公司對本文件及隨附的接納及過戶表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件及隨附的接納及過戶表格的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。

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)

開世控股有限公司

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

有 關



金利豐證券有限公司

代表易明佳林控股有限公司

就開世控股有限公司之所有已發行股份

(易明佳林控股有限公司及其一致行動人士

已擁有的股份除外)

提出無條件自願性現金收購建議之

綜合收購建議及回應文件

易明佳林控股有限公司之財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

開世控股有限公司獨立股東

之獨立財務顧問

Quam  **華富嘉洛**
CAPITAL 企業融資

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。

開世控股董事會函件載於本文件第13頁至第16頁。載有(其中包括)開世控股收購建議條款詳情之金利豐證券函件載於本文件第6頁至第12頁。載有獨立財務顧問華富嘉洛企業融資致獨立開世控股股東有關開世控股收購建議之意見之函件載於本文件第17頁至第28頁。

開世控股收購建議的接納及交收程序及其他相關資料載於本文件附錄一第I-1頁至第I-8頁及隨附的接納及過戶表格。開世控股收購建議的接納應在不遲於二零一五年二月二十六日(星期四)下午四時正或易明佳林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／或日期送達過戶代理。

只要開世控股收購建議仍屬可供接納，本文件將一直於香港交易所網站(www.hkexnews.hk)、證監會網站及上市公司網站(www.kaishichina.com)上刊載。

二零一五年一月三十日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
金利豐證券函件	6
開世控股董事會函件	13
獨立財務顧問函件	17
附錄一 — 開世控股收購建議之進一步條款	I-1
附錄二 — 開世控股集團之財務資料	II-1
附錄三 — 開世控股集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 開世控股章程文件及英屬處女群島公司法概要	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
隨附文件 — 接納及過戶表格	

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

接納及過戶表格的寄發日期以及

開世控股收購建議開始日期(附註1)..... 一月三十日(星期五)

開始接納開世控股收購建議 一月三十日(星期五)

接納開世控股收購建議

的截止時間及日期(附註2及3)..... 二月二十六日(星期四)下午四時正

完成日期(如並無修訂或延長)(附註2)..... 二月二十六日(星期四)

以上市公司名義於聯交所網站及證監會網站

刊載開世控股收購建議結果公告(附註2)..... 不遲於二月二十六日(星期四)

下午七時正

在英文虎報及信報刊登

開世控股收購建議結果公告 二月二十七日(星期五)

就根據開世控股收購建議

接獲的有效接納寄出應付股款的截止日期(附註2及3)..... 三月九日(星期一)

附註：

1. 開世控股收購建議為無條件，除非易明佳林根據收購守則修訂或延長開世控股收購建議，否則將於二零一五年二月二十六日完成。公告將於二零一五年二月二十六日下午七時正前以上市公司名義在聯交所網站及證監會網站刊發，當中列明開世控股收購建議是否經已完成、修訂或延長，以及(如已修訂或延長及在其範圍內)下一個完成日期或開世控股收購建議將繼續有效直至另行通知為止。倘易明佳林決定開世控股收購建議將繼續有效直至另行通知為止，則將會於開世控股收購建議完成前向不接納開世控股收購建議的獨立開世控股股東發出最少14日書面通知。
2. 接納開世控股收購建議須為不可撤銷及不得撤回，惟出現收購守則規則19.2所載情況則除外。有關就開世控股收購建議項下交出之開世控股股份應付之現金代價的股款將盡快並無論如何於過戶代理收到正式填妥之接納及過戶表格及相關開世控股股份股票後7個營業日內，以普通郵遞方式寄發予接納開世控股股東，郵誤風險概由彼自行承擔。

預期時間表

3. 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) 接納開世控股收購建議的截止日期及就有效接納寄出開世控股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，則接納開世控股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
 - (b) 接納開世控股收購建議的截止日期及就有效接納寄出開世控股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，則接納開世控股收購建議及寄出股款的截止時間將改為於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生效的營業日下午四時正。

本文件及接納及過戶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	上市公司集團的資產重組，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
「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
「通函」	指	上市公司日期為二零一四年十二月二十四日之通函，其載有(其中包括)資產重組及實物分派之詳情
「完成日期」	指	二零一五年二月二十六日(星期四)，即開世控股收購建議之完成日期，其為本文件寄出日期後27日，或倘開世控股收購建議獲修訂或延長，則任何隨後由易明佳林根據收購守則延長及公佈之開世控股收購建議完成日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「分派業務」	指	位於中國大連市的物業發展業務，於資產重組及實物分派完成後由開世控股集團運營
「實物分派」	指	由上市公司於二零一五年一月二十六日向上市公司當時股東作出的開世控股股份實物分派
「文件」	指	易明佳林及開世控股就開世控股收購建議所聯合刊發的本綜合及回應文件，其根據收購守則載列(其中包括)開世控股收購建議之詳情

釋 義

「股東特別大會」	指	上市公司於二零一五年一月十六日舉行的股東特別大會，而會上已通過有關批准實物分派及其項下擬進行之有關交易的決議案
「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型之抵押權益或增設前述任何項目之協議、安排或責任
「執行理事」	指	證監會企業融資部執行理事及其任何委派代表
「接納及過戶表格」	指	隨附本文件有關開世控股收購建議之開世控股股份接納及過戶表格
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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，以就開世控股收購建議之條款向獨立開世控股股東作出建議
「獨立開世控股股東」	指	除易明佳林、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方的一致行動人士以外的開世控股股東
「聯合公告」	指	上市公司、易明佳林、開世控股及Longevity Investment Holding Limited日期為二零一四年十二月五日之聯合公告，內容有關(其中包括)資產重組、實物分派及開世控股收購建議
「金利豐財務顧問」	指	金利豐財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為易明佳林有關開世控股收購建議的財務顧問

釋 義

「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團，為代表易明佳林提出開世控股收購建議的代理
「開世控股」	指	開世控股有限公司，於二零一四年十月三十一日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，旨在從事分派業務，且於緊接完成實物分派前為上市公司之全資附屬公司
「開世控股董事會」	指	開世控股之董事會
「開世控股集團」	指	開世控股及其於資產重組及實物分派完成後的附屬公司
「開世控股收購建議」	指	金利豐證券根據收購守則規則26.1為及代表易明佳林提出的無條件自願性現金收購建議，以收購所有已發行開世控股股份(易明佳林及其一致行動人士已擁有的開世控股股份除外)
「開世控股收購建議價」	指	將提出開世控股收購建議的價格0.6800港元
「開世控股收購建議股份」	指	於提出開世控股收購建議時之已發行開世控股股份(易明佳林及其一致行動人士已擁有或同意將收購的開世控股股份除外)
「開世控股股份」	指	開世控股股本中無面值的普通股
「開世控股股東」	指	已發行開世控股股份的持有人
「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
「上市公司集團」	指	上市公司及其於資產重組前的附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「上市公司售股完成」	指	於二零一五年一月二十三日發生的買賣協議(其詳情載於通函)的完成
「開先生」	指	開成連先生，於最後實際可行日期為開世控股及易明佳林的唯一董事
「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
「物業」	指	由開世控股集團於完成資產重組及實物分派後在中國持有的物業
「過戶代理」	指	卓佳證券登記有限公司，為開世控股的香港過戶代理，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
「餘下集團」	指	上市公司、上市公司一家全資附屬公司Trade Up Business Limited及Trade Up Business Limited於最後實際可行日期的附屬公司
「買賣協議」	指	易明佳林、開先生、Longevity Investment Holding Limited及魏少軍先生於二零一四年十一月二十二日就Longevity Investment Holding Limited收購上市公司450,900,000股普通股所訂立之買賣協議
「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
「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
「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，為開世控股的控股股東，於最後實際可行日期由開先生全資擁有

釋 義

「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

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



金利豐證券有限公司

香港中環港景街1號
國際金融中心一期
28樓2801室

敬啟者：

**金利豐證券有限公司
代表易明佳林控股有限公司
就開世控股有限公司之所有已發行股份
(易明佳林控股有限公司
及其一致行動人士
已擁有的股份除外)
提出無條件自願性現金開世控股收購建議**

緒言

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得批准。實物分派於二零一五年一月二十六日完成。誠如聯合公告及通函中所公佈，開世控股收購建議將於實物分派完成後提出。因此，金利豐證券代表易明佳林並根據收購守則向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議。

本函件構成文件的一部分，並載列(其中包括)開世控股收購建議的條款、易明佳林的資料及易明佳林有關開世控股的意向。開世控股收購建議的條款之進一步詳情載列於本文件附錄一及隨附的接納及過戶表格。

另外，務請閣下垂注本文件第13頁至第16頁的開世控股董事會函件、第17頁至第28頁的獨立財務顧問函件。

開世控股收購建議

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

金利豐證券函件

金利豐證券現正代表易明佳林並根據收購守則向獨立開世控股股東提出無條件自願性現金開世控股收購建議，以收購所有開世控股股份（易明佳林及其一致行動人士已擁有的開世控股股份除外），基準如下：

所持有的每股開世控股股份 現金**0.68**港元

於最後實際可行日期，有602,000,000股已發行開世控股股份。易明佳林及其一致行動人士於合共450,900,000股開世控股股份中擁有權益，佔開世控股於最後實際可行日期之已發行股本約74.90%。因此，開世控股收購建議涉及151,100,000股開世控股股份（佔開世控股於最後實際可行日期之已發行股本約25.10%）。

除602,000,000股已發行開世控股股份外，於最後實際可行日期，開世控股概無任何可兌換或賦予權利要求發行開世控股股份之尚未行使證券、購股權、認股權證或衍生工具，且開世控股亦無其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

開世控股收購建議於所有方面均為無條件。根據開世控股收購建議的條款，接納開世控股收購建議屬不可撤銷，且一旦作出則不得撤回，惟出現收購守則規則19.2所載的情況則除外。執行理事可能要求按執行理事接納的條款向接納開世控股收購建議之獨立開世控股股東授予撤回權利，直至符合收購守則規則19項下之規定為止。

開世控股收購建議之進一步詳情（包括（其中包括）開世控股收購建議之條款及條件以及接納及交收程序）載列於本函件、本文件附錄一及隨附的接納及過戶表格。

開世控股收購建議價

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

開世控股收購建議價值

按602,000,000股已發行開世控股股份及開世控股收購建議價計算，開世控股的價值約為409,360,000港元。按開世控股收購建議涉及151,100,000股開世控股股份及開世控股收購建議價計算，開世控股收購建議的價值約為102,750,000港元。

金利豐證券函件

易明佳林悉數接納開世控股收購建議所需的資金金額將由易明佳林的內部資源撥支，並存入易明佳林於金利豐證券的證券買賣賬戶中。易明佳林的財務顧問金利豐財務顧問信納易明佳林具備充裕財務資源以達成全面接納開世控股收購建議。

接納或不接納開世控股收購建議之影響

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

海外開世控股股東

開世控股收購建議將涉及一家於英屬處女群島註冊成立之公司的證券，並將須遵守相關香港法例及法規項下之程序及披露規定，其可能有別於其他司法權區。

提出開世控股收購建議或接納該建議而並非香港居民或其註冊地址位於香港以外司法權區(其為該司法權區之居民)之人士可能受相關司法權區之法律影響。身為香港以外的司法權區之公民或居民或國民之獨立開世控股股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求獨立專業意見。有意接納開世控股收購建議的獨立開世控股股東(其並非香港居民或香港以外的司法權區之公民或國民)均有責任自行確定已就此全面遵守相關司法權區的法律(包括在該司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵從其他必要正式手續及繳納任何接納建議之獨立開世控股股東應繳的轉讓或其他稅項)。任何人士一經作出接納將被視為構成向易明佳林聲明及保證其已全面遵守地方法律及規定，並已就於任何地區作出有關接納支付任何發行、轉讓或其他稅項或彼應付的其他必要付款，且有關接納將根據所有適用法律及法規有效及具約束力。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均無作出或受限於任何上述聲明及保證。

易明佳林保留權利以公告或報章(可能會或可能不會於有關人士居住的司法權區中流通)廣告向獨立開世控股股東(其為香港以外的司法權區之公民或居民或國民)通知任何事宜。儘管有關獨立開世控股股東(其為香港以外的司法權區之公民或居民或國民)未能收取或獲悉該通知，如此發出的通知將被視為已充分發出。

於最後實際可行日期，開世控股概無登記地址為／居住於香港境外的海外開世控股股東。因此，開世控股收購建議將會向所有獨立開世控股股東提出。

易明佳林確認，概無訂立有關開世控股股份且可能對開世控股收購建議而言屬重大的其他安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)。易明佳林進一步確認，概無訂立易明佳林為訂約方且有關於可能會或可能不會對援引或尋求援引開世控股收購建議的某項先決條件或條件之情況的其他協議或安排。

強制贖回權

待收購足夠開世控股股份後，易明佳林擬引用英屬處女群島適用法例項下的任何強制性贖回條文及收購守則的相關條文。根據二零零四年英屬處女群島商業公司法第176條，一旦易明佳林及其一致行動人士持有90%或以上所有已發行開世控股股份，易明佳林(連同其一致行動人士)可要求開世控股強制贖回餘下開世控股股東的開世控股股份。易明佳林(連同其一致行動人士)指示開世控股贖回開世控股股份的有關權利將構成收購守則規則15.6項下的強制性收購權。

除上述規定外，收購守則規則2.11規定，於寄發綜合收購建議文件後4個月期間內接納的開世控股收購建議必須佔無利益關係開世控股股份的合共90%。開世控股將會就是否實行強制性贖回作出進一步公告。由於贖回(倘適用)，易明佳林及其一致行動人士將合共持有開世控股股份的100%。

印花稅

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

有關易明佳林之資料

易明佳林為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，開先生為易明佳林的唯一實益擁有人及唯一董事。

易明佳林及開先生為目前的控股股東，連同開先生之配偶胡士翠女士及兒子開曉江先生，彼等合共持有450,900,000股開世控股股份，佔開世控股於本文件日期之全部已發行股本約74.90%。

易明佳林對開世控股集團之意向

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

除如下文「建議更改開世控股董事會」分段所載般委任新董事加入開世控股董事會外，易明佳林無意終止聘用任何開世控股集團僱員或對任何僱傭關係作出重大變動。

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

開世控股股份為非上市，並可能不流通，且無意申請開世控股股份於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，開世控股股東的權益仍受到收購守則（直至開世控股就收購守則而言不再被視為公眾公司）、開世控股的組織章程大綱及細則以及英屬處女群島公司法所保障，惟與適用於獨立開世控股股東持有上市公司之情況的上市規則所載的企業管治及少數股東保障並非相同。開世控股的組織章程大綱及細則以及英屬處女群島公司法若干方面的概要載列於本文件附錄五。

儘管開世控股集團無意進行任何集資活動（包括供股），開世控股集團可能需要來自開世控股股東的額外資金，以於日後維持或發展其業務，惟概無有關任何集資活動的計劃已於最後實際可行日期擬定進行。

建議更改開世控股董事會

除開先生（59歲，於最後實際可行日期為開世控股現時之唯一董事及上市公司之執行董事、行政總裁兼董事會主席）外，姜淑霞女士、韓麗萍女士及開曉江先生（均為上市公司的執行董事）將獲委任為開世控股的董事。

該三名候任開世控股董事的履歷詳情載列如下：

姜淑霞女士

姜淑霞女士，36歲，於二零一一年六月二十四日獲委任為上市公司的董事，並於二零一一年十一月二十二日調任為上市公司的執行董事。彼亦為上市公司薪酬委員會的成員。彼為上市公司集團的營運總監，主要負責日常營運及管理。彼於二零零八年九月至二零一零年十月擔任天津大眾集團有限公司（「天津大眾」）營運總監，負責日常營運及管理。

開曉江先生

開曉江先生，34歲，於二零一一年六月二十四日獲委任為上市公司的董事，並於二零一一年十一月二十二日調任為上市公司的執行董事。開曉江先生為開成連先生的兒子。開曉江先生於二零零九年獲天津市人力資源和社會保障局頒授助理工程師資格。加入上市公司集團前，開曉江先生任職於中國天津一家基礎設施及房地產開發公司，主要負責辦理物業開發的前期手續。彼於二零零六年十一月取得約克大學管理學理學碩士學位。

韓麗萍女士

韓麗萍女士，36歲，於二零一一年六月二十四日獲委任為上市公司的董事，並於二零一一年十一月二十二日調任為上市公司的執行董事。韓女士為上市公司的財務總監，主要負責財務事宜。韓女士於二零零一年七月至二零一零年五月於普華永道會計師事務所（大連分所）及德勤華永會計師事務所（大連分所）擔任數職，而彼自二零一零年六月以來一直擔任天津大眾審計部經理。彼於二零一一年曾擔任天津大眾的董事及財務總監。韓女士於二零零一年七月取得東北財經大學的學士學位，主修註冊會計師專門化，並通過中國證券業協會從業資格考試的證券市場基礎知識、證券承銷與發行以及證券分析等科目。韓女士亦為遼寧省註冊會計師協會會員。

開世控股董事會的所有變動將遵照收購守則及上市規則作出，並將相應作出公佈。

稅務

倘閣下對接納開世控股收購建議的稅務影響有任何疑問，務請諮詢閣下本身的專業顧問。謹此強調，開世控股、易明佳林、金利豐證券及彼等各自的任何董事、代理、顧問或任何涉及開世控股收購建議的人士毋須對任何人士因接納或不接納開世控股收購建議而產生的任何稅務影響或責任而承擔責任。

接納及交收

務請閣下垂注本文件附錄一及隨附的接納及過戶表格所載有關接納及交收的程序及接納期限的進一步詳情。

獨立意見

華富嘉洛企業融資已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)開世控股收購建議的條款是否屬公平合理；及(ii)接納開世控股收購建議向獨立開世控股股東提供意見。務請閣下垂注本文件第17頁至第28頁所載其致獨立開世控股股東的意見函件。

額外資料

務請閣下垂注本文件第ii頁的「預期時間表」一節、隨附的接納及過戶表格以及載列於本文件各附錄的額外資料。

此 致

列位獨立開世控股股東 台照

代表
金利豐證券有限公司
董事
朱沃裕
謹啟

二零一五年一月三十日

開世控股董事會函件

開世控股有限公司

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

董事

開成連先生

註冊辦事處

NovaSage Chambers
P.O. Box 4389
Road Town
Tortola
BVI

香港通訊地址

香港
灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈
10樓E室

敬啟者：

金利豐證券有限公司

代表

易明佳林控股有限公司

就開世控股有限公司之所有已發行股份

(易明佳林控股有限公司

及其一致行動人士

已擁有的股份除外)

提出無條件自願性現金

開世控股收購建議

緒言

於二零一五年一月十六日，有關(其中包括)實物分派之決議案已於股東特別大會上獲批准。實物分派於二零一五年一月二十六日完成。誠如聯合公告及通函所公佈，開世控股收購建議將於實物分派完成後提出。因此，金利豐證券代表易明佳林並根據收購守則向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議。

開世控股董事會函件

本文件旨在向閣下提供(其中包括)開世控股收購建議之資料、開世控股集團之資料、金利豐證券函件及載有獨立財務顧問就開世控股收購建議致獨立開世控股股東的意見之獨立財務顧問函件。

開世控股收購建議

金利豐證券現正代表易明佳林並根據收購守則向獨立開世控股股東提出無條件自願性現金收購建議，以收購所有開世控股股份(易明佳林及其一致行動人士已擁有的開世控股股份除外)，基準如下：

所持有的每股開世控股股份 現金**0.6800**港元

於最後實際可行日期，有602,000,000股已發行開世控股股份。易明佳林及其一致行動人士於合共450,900,000股開世控股股份中擁有權益，佔開世控股於最後實際可行日期之已發行股本約74.90%。因此，開世控股收購建議涉及151,100,000股開世控股股份(佔開世控股於最後實際可行日期之已發行股本約25.1%)。

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

除602,000,000股已發行開世控股股份外，於最後實際可行日期，開世控股概無任何可兌換或賦予權利要求發行開世控股股份之尚未行使證券、購股權、認股權證或衍生工具，且開世控股亦無其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

開世控股收購建議項下將予收購之開世控股股份將屬繳足且並無附帶任何購股權、留置權、押記、申索、協議、衡平權、抵押權益及產權負擔、優先購買權以及任何其他屬任何性質之第三方權利，並連同其所附帶之一切權利，包括收取於提出開世控股收購建議日期(即本文件寄出日期)或之後所宣派、作出或派付之全部股息及其他分派(如有)之權利。

開世控股董事會函件

開世控股收購建議於所有方面均為無條件。根據開世控股收購建議的條款，接納開世控股收購建議屬不可撤銷，且一旦作出則不得撤回，惟出現收購守則規則19.2所載的情況則除外。執行理事可能要求按執行理事接納的條款向接納開世控股收購建議之獨立開世控股股東授予撤回權利，直至符合收購守則規則19項下之規定為止。

開世控股收購建議之進一步詳情(包括(其中包括)開世控股收購建議之條款及條件以及接納及交收程序)載列於本文件「金利豐證券函件」、本文件附錄一及隨附的接納及過戶表格。

有關開世控股之資料

開世控股於二零一四年十月三十一日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，並於實物分派完成前為上市公司之全資附屬公司，而上市公司於緊隨實物分派後將不再擁有任何股權權益。於最後實際可行日期，開先生為開世控股的唯一董事。

於完成資產重組及實物分派後，開世控股集團主要從事分派業務，即於中國大連市從事物業發展。

開世控股集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料載列於本文件附錄二。開世控股集團之未經審核備考財務資料載列於本文件附錄三。

易明佳林對開世控股集團之意向

務請閣下垂注本文件「金利豐證券函件」，當中載列易明佳林對開世控股集團之未來計劃及其僱員之意向。開世控股董事會認為，易明佳林有關開世控股集團之未來計劃符合開世控股及開世控股股東之整體最佳利益。

推薦建議

由於開世控股董事會並無任何非執行董事或任何獨立非執行董事，故無法成立開世控股董事會之獨立委員會，以就開世控股收購建議向獨立開世控股股東提供推薦建議。於該等情況下，獨立財務顧問已獲委任以就開世控股收購建議的條款對獨立開世控股股東而言是否屬公平合理及獨立開世控股股東應否接納開世控股收購建議向獨立開世控股股東提供意見。

開世控股董事會函件

務請閣下垂注本文件第17頁至第28頁載列之獨立財務顧問致獨立開世控股股東函件，當中載列獨立財務顧問有關開世控股收購建議之推薦建議及其於達致其推薦建議時所考慮之主要因素。

額外資料

務請閣下亦垂注本文件第ii頁「預期時間表」一節、隨附的接納及過戶表格、附錄一有關接納及交收程序的部分、接納期限及開世控股收購建議完成期間及之後的股份過戶安排，以及載列於各附錄(其組成本文件之一部分)之額外資料。

此 致

列位獨立開世控股股東 台照

承董事會命
開世控股有限公司
唯一董事
開成連
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開世控股股東的意見函件全文，當中載列其就開世控股收購建議向獨立開世控股股東提供的意見，乃編製以供載入本綜合文件。



華富嘉洛企業融資有限公司

華富集團成員公司

敬啟者：

金利豐證券有限公司
為及代表易明佳林控股有限公司
就開世控股有限公司當時已發行股本
(易明佳林控股有限公司及
其一致行動人士
可能持有的股份除外)
提出無條件
自願性現金收購建議

緒言

吾等就開世控股收購建議獲委任為獨立開世控股股東的獨立財務顧問，有關詳情(其中包括)載於日期為二零一五年一月三十日的綜合文件(「綜合文件」，本函件組成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

實物分派於二零一五年一月二十六日完成後，開世控股有602,000,000股已發行開世控股股份，有關股份已分派予於記錄日期名列於開世控股股東名冊的開世控股股東。於最後實際可行日期，易明佳林及其一致行動人士(包括開先生、開先生的配偶胡士翠女士以及開先生的兒子兼董事開曉江先生)於合共450,900,000股開世控股股份中擁有直接權益，佔開世控股已發行股本總數約74.90%。

金利豐證券現正代表易明佳林(由開先生全資擁有的公司)向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議，以收購獨立開世控股股東持有的所有開世控股股份，該收

獨立財務顧問函件

購建議於所有方面均為無條件，並符合收購守則，基準如下：

所持有的每股開世控股股份 現金**0.68**港元

根據開世控股收購建議的條款，接納開世控股收購建議屬不可撤銷，且一旦作出則不得撤回，惟出現收購守則規則19.2所載的情況則除外。

開世控股收購建議的條款之進一步詳情(包括開世控股收購建議的接納及交收程序)載列於綜合文件中的金利豐證券函件及附錄一。

由於開世控股董事會並無任何非執行董事或任何獨立非執行董事，故無法成立開世控股董事會之獨立委員會，以就開世控股收購建議向獨立開世控股股東提供推薦建議。於該等情況下，吾等已獲委任以就開世控股收購建議的條款對獨立開世控股股東而言是否屬公平合理及獨立開世控股股東應否接納開世控股收購建議向獨立開世控股股東提供意見。

吾等意見之基礎

在達致吾等的推薦建議時，吾等依賴綜合文件所載或所指的陳述、資料及聲明以及開先生及開世控股集團管理層向吾等提供的資料及作出的聲明。吾等假設，綜合文件所載或所指的一切陳述、資料及聲明以及開先生及開世控股集團管理層提供及作出的一切資料及聲明(彼等對此負全責)於提供及作出時及於最後實際可行日期乃屬真實準確。有關最後實際可行日期後及截至要約期(定義見收購守則)至今整段期間向吾等提供的資料及作出的聲明的重大變動(如有)，將會盡快知會獨立開世控股股東。吾等並無理由懷疑開先生及開世控股集團管理層向吾等所提供資料及所作出聲明的真實性、準確性及完整性。吾等認為，向吾等提供的資料及作出的聲明足以為吾等的意見提供合理基礎。吾等並不知悉任何理由質疑吾等遭隱瞞任何有關資料，亦不知悉將會導致向吾等提供的資料及作出的聲明不實、不確或具有誤導成份的任何事實或情況。吾等亦已向開先生及開世控股尋求並獲確認，綜合文件所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且開世控股、開先生及開世控股集團管理層向吾等提供有關開世控股集團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。然而，吾等並無就開先生及開世控股集團管理層向吾等提供的資料及作出的聲明進行任何獨立核實，亦無對開世控股集團的業務及事務進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

於評估開世控股收購建議及作出吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 開世控股收購建議之背景及主要條款

於二零一四年十二月五日，上市公司、Longevity、易明佳林及開世控股共同宣佈，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股開世控股股份，佔開世控股於聯合公告日期之全部已發行股本約74.90%。售股協議須待（其中包括）資產重組完成（據此，開世集團將（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、加工及銷售門窗之業務（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））重組）後，方可作實。

同時，亦宣佈待售股協議項下的股份轉讓完成後，上市公司將按於上市公司持有的每股股份獲發一股開世控股股份為基準，以實物形式向於記錄日期名列於上市公司股東名冊的上市公司股東分派其全部開世控股股份。此外，待實物分派完成後，金利豐證券將代表易明佳林（由開先生全資擁有的公司）及根據收購守則向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議。實物分派已於二零一五年一月二十六日發生。

於最後實際可行日期，有602,000,000股已發行開世控股股份。誠如綜合文件內金利豐證券函件所述，易明佳林及其一致行動人士（包括開先生、開先生的配偶胡士翠女士以及開先生的兒子兼董事開曉江先生）於合共450,900,000股開世控股股份中擁有直接權益，佔開世控股於最後實際可行日期已發行股本總數約74.90%。

金利豐證券現正代表易明佳林（由開先生全資擁有的公司）及根據收購守則向獨立開世控股股東提出開世控股收購建議，以收購所有開世控股股份（易明佳林及其一致行動人士已擁有或同意將收購的開世控股股份除外）。開世控股收購建議於所有方面均為無條件。根據開世控股收購建議的條款，接納開世控股收購建議屬不可撤銷，且一旦作出則不得撤回，惟出現收購守則規則19.2所載的情況則除外。執行理事可能要求按執行理事接納的條款向接納開世控股收購建議之獨立開世控股股東授予撤回權利，直至符合收購守則規則19項下之規定為止。

獨立財務顧問函件

2. 有關開世控股集團之資料

開世控股於二零一四年十月三十一日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，並於實物分派完成前為上市公司之全資附屬公司，而上市公司於緊隨實物分派後將不再擁有任何股權權益。於最後實際可行日期，開先生為開世控股的唯一董事。

於完成資產重組及實物分派後，分派業務將分派予開世控股集團，當中包括開世控股及其附屬公司。開世控股集團將予經營的分派業務將主要包括物業發展。

(a) 開世控股集團之財務表現

下表載列開世控股集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月各期的財務資料，其乃載於本綜合文件附錄二：

	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	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	481,269	80,016	39,795	16,194	13,504
開世控股集團權益股東應佔溢利／(虧損)	198,341	35,680	7,508	2,453	(38,188)

	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 (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)
非流動資產	165,345	217,174	232,232	186,869
流動資產	596,719	651,760	571,853	603,188
流動負債	313,536	581,964	505,257	471,017
流動資產淨額	283,183	69,796	66,596	132,171
資產淨額	221,605	243,797	248,305	293,073

截至二零一二年十二月三十一日止年度，開世控股集團的營業額由去年約人民幣481,300,000元下跌至約人民幣80,000,000元，即下跌約83.37%，主要由於(i)開世控股集團部分建築項目延遲；(ii)可供銷售物業較去年有所

減少；及(iii)開世控股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，開世控股集團的營業額由去年約人民幣80,000,000元下跌至約人民幣39,800,000元，即下跌約50.27%，主要由於(i)受宏觀經濟環境影響，中國政府根據不同城市規模就房地產銷售市場的銷量及價格實施有差異的調控政策。在這種經濟環境和政策環境形勢下，高端物業及住宅的銷售量增長緩慢，因此，該種類型的物業的銷售額亦隨之受到影響；及(ii)根據產品定位及整體環境實施開世控股的銷售策略，開世控股繼續調整於二零一三年的促銷步伐並計劃於其後逐步推出更多促銷活動，進一步改善業務氛圍。截至二零一四年六月三十日止六個月，開世控股集團的營業額由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣16,200,000元減至截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣13,500,000元，即下跌約16.6%，主要由於中國政府對房地產市場施加的若干調控政策所致。

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，開世控股集團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，開世控股集團錄得開世控股集團權益股東應佔虧損約人民幣38,200,000元，主要由於撇銷持作出售已竣工物業達人民幣18,200,000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。

開世控股集團於二零一四年六月三十日的資產淨額約為人民幣293,100,000元，較二零一三年十二月三十一日上升約18.0%。

(b) 開世控股集團之未經審核備考財務資料

僅就本節而言，「前開世控股集團」指資產重組及實物分派於二零一四年六月三十日完成前的開世控股集團。

根據綜合文件附錄三所載之開世控股集團未經審核備考財務資料，假設建議資產重組及實物分派已於二零一四年一月一日發生，開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的收益及虧損淨額將為約人民幣13,500,000元及約人民幣38,200,000元，與前開世控股集團相同。

根據綜合文件附錄三所載之開世控股集團未經審核備考財務資料，假設資產重組及實物分派已於二零一四年六月三十日發生，開世控股集團的備考資產總額將約為人民幣789,300,000元，較前開世控股集團於二零一四年六月三十日的資產總額下跌約人民幣730,000元。開世控股集團的備考負債總額將約為人民幣546,200,000元，較前開世控股集團於二零一四年六月三十日的負債總額增加約人民幣49,200,000元。開世控股集團的備考資產淨額將由約人民幣243,200,000元下跌至約人民幣293,100,000元。

(c) 開世控股集團之前景

誠如本綜合文件「金利豐證券函件」載列的「易明佳林對開世控股集團之意向」一段所述，按照易明佳林之意向，開世控股集團將不會改變其主要業務，亦不會進行分派業務以外之任何業務。另外，按照易明佳林之意向，除非取得開世控股股東的事先批准，否則開世控股集團於開世控股收購建議完成後將不會持有與分派業務相關者以外之任何其他重大資產，不會被注入任何重大資產，亦不會出售任何重大資產。

根據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。

此外，鑒於中國政府致力進行結構性經濟改革，由投資及淨出口轉為國內消費，預期將會打擊中國大連旅順口的房地產市場，而開世控股集團大部分物業項目均位於該地。

根據大連市統計局網站的統計數字，二零一四年一月至十月的固定資產投資總額僅較去年同期上升約2.8%，而二零一三年一月至十月的固定資產投資總額則上升約21.7%。

根據本綜合文件附錄二所載的開世控股集團會計師報告，開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得虧損。開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得開世控股權益股東應佔虧損約人民幣37,900,000元，主要歸因於銷售成本增加，而此乃由於撇銷持作出售的竣工物業約人民幣18,500,000元及中國大連旅順口物業市場低迷導致投資物業公平值減少所致。基於中國更廣泛的經濟情況及監管環境不斷改變，加上中國大連旅順口的物業市場近日低迷，開世控股集團的前景尚未明確。

3. 有關易明佳林之背景資料及其對開世控股集團之意向

(a) 易明佳林之背景資料

易明佳林為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，開先生為易明佳林的唯一實益擁有人及唯一董事。誠如載列於本綜合文件的金利豐證券函件所述，易明佳林及開先生均為開世控股的現有控股股東，連同其配偶及兒子持有合共450,900,000股開世股控股份，佔開世控股於最後實際可行日期之全部已發行股本約74.90%。

(b) 易明佳林對開世控股集團之意向

鑒於開世控股股份將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，開世控股股份的持有人將難以將彼等於開世控股的持股平倉。因此，開先生認為，透過根據收購守則提出自願性開世控股收購建議，為獨立開世控股股東提供機會變現彼等於開世控股集團的投資屬恰當。按照易明佳林之意向，開世控股集團將不會改變其主要業務，亦不會進行分派業務以外之任何業務。另外，按照易明佳林之意向，除非取得開世控股股東的事先批准，否則開世控股集團於開世控股收購建議完成後將不會持有與分派業務相關者以外之任何其他重大資產，不會被注入任何重大資產，亦不會出售任何重大資產。

易明佳林無意對現有業務引入任何重大變動或終止聘用任何開世控股集團僱員。易明佳林並無計劃重新調配任何開世控股集團固定資產，惟於其日常業務過程中所進行者則除外。易明佳林亦預期，開世控股的現有業務將不會有重大變動。儘管開先生或易明佳林認為開世控股收購建議為彼／其本身提供加強彼／其於分派業務投資的良機，同時由於開世控股股份不擬於聯交所或任何其他證券交易所申請上市，此舉亦向開世控股股東提供現金退出途徑以變現彼等於開世控股的全部或部分持股（並無上市且可能並不流通）。開世控股股東的利益將由開世控股的組織章程文件保障，其載有與上市規則項下有關上市發行人的規定大致相若的條文。

儘管開世控股集團目前無意進行任何集資活動，開世控股集團可能需要開世控股股東進一步提供資金供其日後業務發展之用，惟於最後實際可行日期尚未就資金擬訂任何計劃。

(c) 易明佳林對開世控股收購建議之意向

誠如載列於本綜合文件的金利豐證券函件內「強制贖回權」一段所述，待收購足夠開世控股股份後，易明佳林擬引用英屬處女群島適用法例下的任何強制性贖回條文及收購守則的相關條文。

根據二零零四年英屬處女群島商業公司法第176條，一旦易明佳林及其一致行動人士持有90%或以上所有已發行開世控股股份，易明佳林（連同其一致行動人士）可要求開世控股強制贖回餘下開世控股股東的開世控股股

份。易明佳林(連同其一致行動人士)指示開世控股贖回開世控股股份的有關權利將構成收購守則規則15.6項下的強制性收購權。

謹此提醒獨立開世控股股東，倘易明佳林並無獲得90%或以上所有已發行開世控股股份，則開世控股將仍為非上市公司。並無接納開世控股收購建議的獨立開世控股股東最終將持有非上市開世控股股份，由於該等股份缺乏活躍市場，故可能難於出售。

4. 開世控股收購建議

按綜合文件附錄三所載的開世控股集團於二零一四年六月三十日的未經審核備考資產淨值約人民幣243,200,000元為基準，並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及於二零一四年六月三十日的已發行開世控股股份總數為602,000,000股計算，開世控股收購建議項下的收購建議價每股開世控股股份0.68港元較未經審核備考資產淨值每股開世控股股份約0.51港元溢價約33.33%。

為評估開世控股收購建議價的公平性及合理性，吾等已研究公開資料並已識別十家公司(「可資比較公司」)(屬完整清單)，該等公司均：(i)在聯交所主板上市，乃由於我們考慮到開世控股集團事實上於完成實物分派前為一家主板上市公司之全資附屬公司，而上市公司於緊隨實物分派後僅不再持有任何股權權益；(ii)主要從事物業發展相關業務(佔彼等於各自最近財政年度之營業額逾50%)；及(iii)於最後實際可行日期之資產淨值少於1,000,000,000港元，並已比較該等公司與開世控股集團(根據開世控股收購建議價所引伸)之市盈率倍數(「市盈率」)及市賬率倍數(「市賬率」)。根據上述甄選標準，吾等認為，經考慮到經甄選公司所從事之主要業務與開世控股集團相若，經甄選公司乃公平及具代表性之樣本，其市盈率及市賬率可於評估開世控股收購建議價之公平性時提供一

獨立財務顧問函件

般參考資料。下文載列經甄選公司及彼等各自之市盈率及市賬率之完整清單：

公司名稱	股份 代號	主要業務	市值	資產淨值	純利	市賬率	市盈率
			(1) (百萬港元)	(2) (百萬港元)	(3) (百萬港元)	(4)= (1)/(2) (倍)	(5)= (1)/(3) (倍)
鈞濠集團 有限公司	115	投資控股、物業發展 及物業投資。	241.3	198.9	不適用	1.2	不適用
萬達酒店發展 有限公司	169	物業發展、物業出 租、物業管理及 投資控股業務。	7,140.0	540.5	190.9	13.2	37.4
裕田中國發展 有限公司	313	物業發展；物業管 理；建築及維護； 及買賣時裝及 配飾。	1,052.0	280.6	不適用	3.7	不適用
新嶺域(集團) 有限公司	542	物業發展。	328.4	543.2	不適用	0.6	不適用
東南國際集團 有限公司	726	主要於中國從事物業 發展及投資業務。	945.9	0.2	不適用	4,729.5	不適用
新天地產集團 有限公司	760	房地產發展、物業投 資及物業管理。	326.1	285.1	不適用	1.1	不適用
太陽世紀集團 有限公司	1383	發展及租賃物業。	513.9	581.8	不適用	0.9	不適用
西南環保發展 有限公司	1908	物業發展、物業租 賃、樓宇管理服務 及提供顧問及諮詢 服務。	1,035.0	682.3	63.5	1.5	16.3
西王置業控股 有限公司	2088	物業發展。	444.9	871.5	不適用	0.5	不適用

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份 代號	主要業務	市值	資產淨值	純利	市賬率	市盈率
			(1) (百萬港元)	(2) (百萬港元)	(3) (百萬港元)	(4)= (1)/(2) (倍)	(5)= (1)/(3) (倍)
中國上城 集團有限公司	2330	物業發展；物業投資；買賣電子相關元件、手機組件及自動化產品。	353.0	636.4	200.0	0.6	1.8
					中間值	475.3	18.5
					最高值	4,729.5	37.4
					最低值	0.5	1.8
開世控股收購 建議價所 代表之比率			409.4	372.1	9.5	1.1	43.0

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如上表所示，可資比較公司之市賬率介乎約0.5倍至4,729.5倍之間，其中間值約為475.3倍，而可資比較公司之市盈率則介乎約1.8倍至37.4倍之間，其中間值約為18.5倍。開世控股收購建議所引伸之市賬率約1.1倍乃於可資比較公司的市賬率範圍內。同時，開世控股收購建議所引伸之市盈率約43.0倍高於可資比較公司的市盈率範圍。此外，吾等已計及(i)開世控股收購建議較未經審核備考資產淨值每股開世控股股份約0.51港元溢價約33.3%，(ii)開世控股集團的前景及未來業務發展仍面臨多項挑戰，故於短期內依然不確定及(iii)開世控股集團並無於任何證券交易所上市，且開世控股股份並無活躍市場進行買賣，使開世控股股份並不流通，而開世控股收購建議則為獨立開世控股股東提供現金退出途徑，變現彼等於開世控股集團的投資，吾等認為，開世控股收購建議屬公平合理。

推薦建議

根據上述有關開世控股收購建議之主要因素及理由，尤其是：

- (a) 開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月處於虧損狀況；
- (b) 開世控股集團的前景及未來業務發展仍面臨多項挑戰，故於短期內依然不確定；
- (c) 開世控股收購建議較未經審核備考資產淨值每股開世控股股份約0.51港元溢價約33.3%；
- (d) 開世控股收購建議價引伸的開世控股市賬率於可資比較公司市賬率的範圍內，而開世控股收購建議價引伸的開世控股市盈率則高於可資比較公司的市盈率範圍；及
- (e) 開世控股集團並無於任何證券交易所上市，且開世控股股份並無活躍買賣市場，使開世控股股份並不流通，故開世控股收購建議為獨立開世控股股東提供現金退出途徑以變現彼等於開世控股集團的投資。

吾等認為，開世控股收購建議的條款就獨立開世控股股東而言屬公平合理，且吾等推薦獨立開世控股股東應考慮接納開世控股收購建議。

獨立開世控股股東對接納或拒絕開世控股收購建議的稅務影響如有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

此 致

列位獨立開世控股股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
副行政總裁
梅浩彰
謹啟

二零一五年一月三十日

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。

接納程序

為接納開世控股收購建議，閣下應按隨附的接納及過戶表格所印列之指示填妥並簽署表格，有關指示組成開世控股收購建議條款的一部分。

倘閣下欲接納開世控股收購建議

- (a) 倘閣下之開世控股股份的開世控股股份股票及／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，而閣下欲接納開世控股收購建議，閣下必須在不遲於二零一五年二月二十六日(星期四)下午四時正將經正式填妥之接納及過戶表格連同相關開世控股股份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就其所需令人信納之彌償保證)，郵寄或親身送交過戶代理，即卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，並在信封上註明「Kai Shi Holdings Company Limited(開世控股有限公司)」。
- (b) 倘閣下之開世控股股份的開世控股股份股票及／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名義登記，而閣下欲就閣下的開世控股股份接納開世控股收購建議，則閣下須(I)藉交回印列於開世控股股份股票背面並已經填妥及簽署的股份過戶表格或標準過戶表格，安排開世控股透過過戶代理以閣下之名義登記開世控股股份；及(II)寄出正式填妥之接納及過戶表格連同相關之開世控股股份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就其所需令人信納之彌償保證)，以上各項均須在不遲於二零一五年二月二十六日(星期四)下午四時正，郵寄或親身送交過戶代理，即卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，並在信封上註明「Kai Shi Holdings Company Limited(開世控股有限公司)」。

- (c) 開世控股收購建議之接納僅將於經正式填妥之接納及過戶表格在不遲於完成日期下午四時正或易明佳林可能在執行理事同意下決定並公佈之較後時間及／或日期由過戶代理接獲，且符合以下情況方會被視為有效：
- (i) 隨附相關開世控股股份股票及／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（倘開世控股股份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開世控股股份登記持有人之權利；或
 - (ii) 由登記開世控股股東或其遺產代理人作出（惟最多僅代表登記持股量，且僅以並無計入本(c)段另一分段之開世控股股份有關之接納為限）；或
 - (iii) 獲過戶代理或聯交所核證。
- (d) 倘接納及過戶表格由登記開世控股股東以外的人士簽立，則必須出示適當並獲過戶代理信納之授權證明文件。

概不會就接獲的任何接納及過戶表格發出任何收據。

謹請閣下亦垂注有關載於接納及過戶表格的接納程序的進一步詳情。

倘閣下無意接納開世控股收購建議

倘閣下之開世控股股份的開世控股股份股票以代名人公司名義或閣下以外名義登記，而閣下無意就閣下之開世控股股份接納開世控股收購建議，閣下應藉向過戶代理交回印列於開世控股股份股票背面且已經填妥並簽署的股份過戶表格或標準過戶表格以及相關之開世控股股份股票，安排開世控股透過過戶代理以閣下之名義登記開世控股股份。於登記過戶後，就閣下之開世控股股份以閣下本身名義登記之開世控股股份股票將可藉出示相關過戶收據向過戶代理領取。為免生疑問，閣下可自開世控股收購建議開始供接納當日起，如本段所述般安排以閣下名義登記開世控股股份。

交收

如有效的接納及過戶表格已於各方面均獲填妥並符合規格，且過戶代理在不遲於完成日期下午四時正經已收到表格連同相關開世控股股份股票，則將盡快並無論如何於過戶代理收到正式填妥之接納及過戶表格起計7個營業日內以普通郵遞方式向閣下寄發金額相當於就閣下根據開世控股收購建議作出接納所交回的開世控股股份應付予閣下之代價之支票，郵誤風險概由閣下自行承擔。

支票如在相關支票開立日期起計六個月內未獲提兌，其將不獲兌現且再無效力，而在有關情況下，支票持有人應就付款聯絡易明佳林。

任何獨立開世控股股東在開世控股收購建議項下有權獲得之代價的交收將根據開世控股收購建議的條款悉數實施，且並無考慮易明佳林可能另行或聲稱有權向有關獨立開世控股股東執行之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

代名人登記

為確保所有以代名人身份為多於一名實益擁有人持有開世控股股份的獨立開世控股股東獲得公平對待，該等獨立開世控股股東謹請於切實可行的情況下分開處理各實益擁有人的持股量。為供以代名人義登記其投資的開世控股股份實益擁有人接納開世控股收購建議，彼等須向彼等的代名人提供其有關開世控股收購建議意向的指示。

獨立開世控股股東以普通郵遞方式寄發或收到的填妥接納及過戶表格、相關開世控股股份股票及股款的郵遞風險概由彼等自行承擔。該等股款將按彼等於開世控股的股東名冊所示彼等各自的地址寄發予有關獨立開世控股股東，或如屬聯名獨立開世控股股東，則寄發予開世控股的股東名冊上名列首位的獨立開世控股股東。

寄發所有該等文件及股款之風險概由有權收取該等文件及股款之人士自行承擔，而易明佳林、開世控股、金利豐證券、金利豐財務顧問、彼等各自的任何董事、代理、顧問或參與開世控股收購建議的任何人士概不就任何寄失或傳送延誤或因此可能產生的任何其他責任承擔責任。

接納期限、延長及修訂

除非開世控股收購建議過往已獲延長或修訂，否則開世控股收購建議將於二零一五年二月二十六日(星期四)(即完成日期)下午四時正完成。接納開世控股收購建議之截止時間將為完成日期下午四時正。

倘開世控股收購建議獲延長或修訂，易明佳林將於完成日期當日下午七時正前於聯交所網站以上市公司(股份代號：1281)名義及於證監會網站就有關延長或修訂刊登公告，當中將列明下一個完成日期或開世控股收購建議將繼續辦理接納手續直至另行通告為止。如屬後者，開世控股收購建議將由向不接納開世控股收購建議的獨立開世控股股東寄發延期或修訂的書面通知後不少於14日期間繼續辦理接納手續，而除非過往已作出延期或修訂，否則開世控股收購建議將於其後完成日期結束。接納開世控股收購建議之截止時間將為完成日期下午四時正。過往已接納開世控股收購建議的全體獨立開世控股股東亦將可受惠於開世控股收購建議的任何修訂。過往已接納開世控股收購建議的任何獨立開世控股股東或代表該等股東簽立任何接納及過戶表格將被視為構成接納任何經修訂開世控股收購建議。

倘完成日期獲延長，除文義另有所指外，本文件及接納及過戶表格內對完成日期的提述應將被視為指經如此延長的開世控股收購建議的完成日期。

公告

按收購守則規則19規定，在完成日期下午六時正(或在特殊情況下執行理事可能准許的較後時間)之前，易明佳林須知會執行理事及聯交所有關其就開世控股收購建議延遲、屆滿或修訂的意向。易明佳林須在完成日期下午七時正前於聯交所網站以上市公司名義及於證監會網站刊登公告，列明開世控股收購建議是否已經修訂或延期或已經屆滿。有關公告須就下列事項列明開世控股股份總數及對開世控股股份的權利：

- (i) 所接獲的開世控股收購建議接納申請；
- (ii) 已由易明佳林及其一致行動人士於二零一四年十二月五日(即開世控股收購建議的要約期(定義見收購守則)開始日期)前持有、控制或指示者；及
- (iii) 易明佳林及其一致行動人士於開世控股收購建議的要約期(定義見收購守則規則22註釋4)內已收購或同意將收購者。

該公告須包括易明佳林或其一致行動人士已借入或借出的開世控股任何有關證券(定義見收購守則)(轉借或已售的任何借入之開世控股股份除外)之詳情。

該公告亦須指明上述開世控股股份數目所佔的開世控股已發行股本百分比及投票權百分比。

在根據收購守則計算獲接納的開世控股股份數目時，僅計及已填妥並符合規格且由過戶代理在不遲於完成日期下午四時正接獲的有效接納。

按收購守則規定，有關開世控股收購建議而執行理事已確認其就此並無其他意見的任何公告須在至少一份英文報章及一份中文報章(均須為每日出版及在香港普遍發行的報章)以付款公告方式刊登。所有就開世控股刊登的文件將以電子形式呈交予執行理事以供在證監會網站刊登。

開世控股收購建議之結果公告將於完成日期後的營業日在英文虎報及信報上刊登。

撤回權利

除非執行理事在未有就如上文「公告」一段所述的收購建議結果公告遵守收購守則規則19的規定的情況下要求授予撤回權利，否則獨立開世控股股東提交開世控股收購建議的接納將為不可撤銷及不得撤回。

海外開世控股股東

開世控股收購建議將涉及一家於英屬處女群島註冊成立之公司的證券，並將須遵守相關香港法例及法規項下之程序及披露規定，其可能有別於其他司法權區。提出開世控股收購建議或接納該建議而並非香港居民或為香港以外的司法權區之公民或國民或其註冊地址位於香港以外司法權區之人士可能受相關司法權區之法律影響。身為香港以外的司法權區之公民或居民或國民之獨立開世控股股東應自行了解及遵守其自身之司法權區的任何適用法律規定，並於必要時尋求獨立專業意見。

有意接納開世控股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法律，包括在該司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵從其他必要正式手續及繳納任何接納建議之獨立開世控股股東應繳之轉讓或其他稅項。任何人士一經作出接納將被視為構成向易明佳林聲明及保證已全面遵守地方法律及規定，並已就於任何地區作出有關接納支付任何發行、轉讓或其他稅項或彼

應付的其他必要付款，且有關接納將根據所有適用法律及法規屬有效及具約束力。獨立開世控股股東如有疑問，應諮詢其專業顧問。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均無作出或受限於任何上述聲明及保證。

自中央結算系統提取

開世控股股份將不會在聯交所(或任何其他證券交易所)上市。因此，開世控股股份將不獲香港結算接納為合資格證券而於中央結算系統內寄存、結算或交收。透過中央結算系統持有開世控股股份的任何人士透過實物分派所收到的開世控股股份將初步以香港中央結算(代理人)有限公司名義持有。然而，香港結算將不會就任何開世控股股份提供任何過戶服務。任何透過香港中央結算(代理人)有限公司持有任何開世控股股份的人士如欲轉讓開世控股股份，均須首先安排將有關開世控股股份自中央結算系統提取，並以其本身名義登記開世控股股份。

香港結算將就按中央結算系統運作程序規則所述般於提取時向中央結算系統參與者收取費用。

開世控股收購建議完成後之開世控股股份轉讓程序

一份開世控股股東名冊乃於英屬處女群島存置，而過戶代理已獲委任為過戶代理，以處理有關開世控股股份分拆及轉讓登記。

開世控股股份轉讓將於轉讓人及承讓人親筆或彼等各自以書面正式授權的人員或由彼等分別正式授權的人士(於該情況下，可能需要正式簽立的授權書或有關其他文件)填妥及簽署轉讓文據及(倘適用)買賣單據及/或任何其他所有權文件(連同可能所需令人信納之彌償保證及/或有關其他文件)後生效。轉讓文據及(倘適用)買賣單據可於過戶代理的辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)獲得，且已簽署轉讓文據必須於任何營業日上午九時正至下午四時三十分內交回上述過戶代理辦事處，以安排於香港在開世控股股東名冊作登記。

開世控股董事會可拒絕承認任何轉讓文據及(倘適用)買賣單據，除非：

- (i) 過戶代理已就有關轉讓文據獲支付每張股票2.50港元或開世控股唯一董事可能不時釐定的較少金額的費用；
- (ii) 轉讓文據及(倘適用)買賣單據隨附與之有關的開世控股股份股票及開世控股董事會所合理要求用以顯示轉讓人有權作出轉讓的權利的有關其他證據；

(iii) 倘成文法律及法規有所規定，任何其他協議或文件；及

(iv) 開世控股董事會或過戶代理可能合理要求的任何額外資料。

各新股票持有人將可自過戶代理接獲上文指定文件及出示開世控股或過戶代理可能合理要求的有關身份證明文件起計第十個營業日起任何營業日的一般營業時間（上午九時正至下午四時三十分）內於上述過戶代理辦事處親身領取於轉讓開世控股股份後將予發行的各張新股票。

倘須轉讓已發行股票所涉及的部分而非全部開世控股股份，則未獲如此轉讓的開世控股股份剩餘部分的新股票將可由有關持有人自過戶代理收取上述指定文件及出示開世控股或過戶代理可能合理要求的有關身份證明文件後第十個營業日起任何營業日內的一般營業時間（上午九時正至下午四時三十分）於上述過戶代理辦事處親身領取。

任何開世控股股東如欲分拆其所持之開世控股股份為兩張或以上股票，彼必須向過戶代理提交其要求。過戶代理將就分拆開世控股股份股票收取費用，目前以10個營業日服務銷註或發行（以較高者為準）之費用為每張股票2.50港元。就分拆開世控股股份股票已發行之新股票將可由其有權獲得的持有人自過戶代理收取有關要求連同原股票及出示開世控股或過戶代理可能合理要求的有關身份證明文件後第十個營業日起任何營業日內的一般營業時間（上午九時正至下午四時三十分）於上述過戶代理辦事處親身領取。

一般資料

(i) 所有根據開世控股收購建議將由獨立開世控股股東送交或向彼等寄發或由彼等寄發的通訊、通告、接納及過戶表格及結付應付代價的股款將以普通郵遞方式由獨立開世控股股東或其指定代理人送交或向彼等寄發或由彼等寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而易明佳林、開世控股、金利豐證券、金利豐財務顧問、任何彼等各自的董事、代理、顧問或參與開世控股收購建議之其他各方概不就任何郵遞遺失或延誤的任何責任或因此而引起的任何其他責任承擔責任。

(ii) 接納及過戶表格所載的條文組成開世控股收購建議的條款的一部分。

- (iii) 本文件及／或接納及過戶表格或其中任何一項即使意外地漏派予任何獲提出開世控股收購建議的人士，均不會導致開世控股收購建議在任何方面失效。
- (iv) 開世控股收購建議及其一切接納將受香港法例規管並按其解釋。為或代表開世控股股東簽立接納及過戶表格將構成該股東同意香港法院將擁有專有審判權，以處理任何可能就開世控股收購建議所產生之爭議。
- (v) 本文件及接納及過戶表格對開世控股收購建議的提述應包括其任何修訂或延期。
- (vi) 任何人士接納開世控股收購建議將被視為構成其向易明佳林、開世控股、金利豐證券及金利豐財務顧問保證，有關人士根據開世控股收購建議出售的開世控股股份將不附帶一切購股權、留置權、押記、申索、協議、衡平權、抵押權益及產權負擔、優先購買權及屬任何性質的任何第三方權利，並連同其所附帶的一切權利，包括悉數收取於提出開世控股收購建議當日（即本文件寄發日期）或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派（如有）的權利。為免生疑問，香港結算及香港中央結算（代理人）有限公司均無作出或受限於任何上述聲明及保證。
- (vii) 正式簽立接納及過戶表格將構成對易明佳林的任何董事或金利豐證券或彼等任何一方可能指示的有關人士作出不可撤回授權，授權彼等代表接納開世控股收購建議的人士填妥及簽署任何文件，以及採取任何其他必需或適當的行動，以便將已接納的獨立開世控股股東於有關接納所涉及的開世控股股份的一切權利歸屬予易明佳林或其可能指示的有關其他人士。
- (viii) 任何代名人接納開世控股收購建議將被視為構成有關代名人向易明佳林保證，於接納及過戶表格上所指示之開世控股股份數目為該代名人為該接納開世控股收購建議之實益擁有人所持有且該代名人已獲其就此授權之開世控股股份總數。為免生疑問，香港結算及香港中央結算（代理人）有限公司均無作出或受限於任何上述聲明及保證。
- (ix) 就詮釋而言，本文件及接納及過戶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

以下載列開世控股集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的財務概要，其乃摘錄自通函所載之開世控股集團會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	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	481,269	80,016	39,795	13,504
除稅前溢利／(虧損)	287,791	57,512	13,140	(61,577)
所得稅抵免／(開支)	(89,450)	(21,832)	(8,723)	23,662
年內／期內溢利／(虧損)	198,341	35,680	4,417	(37,915)
下列應佔：				
開世控股權益股東	198,341	35,680	4,417	(37,915)

附註：

- (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開世控股集團合併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，開世控股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) 由於開世控股於二零一四年六月三十日前尚未註冊成立，且於二零一一年、二零一二年及二零一三年全年以及截至二零一四年六月三十日止六個月期間整段時間內概無已發行開世控股股份，故計算開世控股集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之每股盈利及每股股息均屬不切實可行。

2. 開世控股集團之財務資料

通函附錄三所載之開世控股集團財務資料現摘錄如下。本節所用詞彙與通函附錄三所載會計師報告所界定者具有相同涵義。

A 開世控股集團之財務資料

合併損益表

(以人民幣列示)

	B 節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額	3	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)
其他收益	3	41,442	—	—	—	—
銷售及分銷開支		(16,017)	(14,095)	(8,962)	(5,785)	(1,712)
行政開支		<u>(15,234)</u>	<u>(14,597)</u>	<u>(12,090)</u>	<u>(5,188)</u>	<u>(5,443)</u>
投資物業之公平值變動前 經營溢利／(虧損)		289,340	18,301	(116)	(3,989)	(17,274)
投資物業之公平值增 加／減少	8(b)(ii)	340	2,880	10,501	8,490	(44,300)
持作出售的竣工物業轉撥 至投資物業時之公平值 收益	8(b)(ii)	<u>—</u>	<u>35,866</u>	<u>2,835</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資物業之公平值變動後 經營溢利／(虧損)		289,680	57,047	13,220	4,501	(61,574)
融資收入		327	501	185	109	9
融資成本	4(a)	<u>(2,216)</u>	<u>(36)</u>	<u>(265)</u>	<u>(9)</u>	<u>(12)</u>
除稅前溢利／(虧損)	4	287,791	57,512	13,140	4,601	(61,577)
所得稅	5(a)	<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>

合併損益及其他全面收益表
(以人民幣列示)

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
年度／期間溢利／(虧損)	198,341	35,680	4,417	(222)	(37,915)
年度／期間其他全面收入 (除稅後及經重新分類 調整):					
不會重新分類至損益之 項目:					
物業、廠房及設備轉 撥至投資物業後重 估盈餘	—	—	2,229	2,873	—
隨後可能重新分類至 損益之項目:					
換算海外附屬公司 財務報表所產生之匯 兌差額	—	—	862	(198)	(273)
年度／期間其他全面收入	6	—	3,091	2,675	(273)
年度／期間全面收入總額	198,341	35,680	7,508	2,453	(38,188)
以下應佔:					
開世控股權益股東	198,341	35,680	7,508	2,453	(38,188)
年度／期間全面收入總額	198,341	35,680	7,508	2,453	(38,188)

合併財務狀況表
(以人民幣列示)

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

	B 節 附註	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	人民幣千元
流動負債					
銀行貸款	16	—	200,000	—	—
預收款項	17	3,704	4,024	501	966
貿易及其他應付款項	18	138,030	140,475	219,962	267,208
應付餘下集團實體款項	12	—	—	28,996	44,849
應付 貴公司款項	12	20,431	110,439	131,580	48,619
即期稅項	20(a)	<u>151,371</u>	<u>127,026</u>	<u>124,218</u>	<u>109,375</u>
流動負債總額		<u>313,536</u>	<u>581,964</u>	<u>505,257</u>	<u>471,017</u>
流動資產淨額		<u>283,183</u>	<u>69,796</u>	<u>66,596</u>	<u>132,171</u>
資產總額減流動負債		<u>448,528</u>	<u>286,970</u>	<u>298,828</u>	<u>319,040</u>
非流動負債					
銀行貸款	16	200,000	—	—	—
遞延稅項負債	20(b)	<u>26,923</u>	<u>43,173</u>	<u>50,523</u>	<u>25,967</u>
非流動負債總額		<u>226,923</u>	<u>43,173</u>	<u>50,523</u>	<u>25,967</u>
資產淨額		<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>
權益					
合併資本	21(a)	—	—	—	—
儲備		<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>
開世控股權益股東應佔 權益總額		<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>
權益總額		<u>221,605</u>	<u>243,797</u>	<u>248,305</u>	<u>293,073</u>

合併權益變動表

(以人民幣列示)

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

	開世控股權益股東應佔						
	合併資本	實繳盈餘	法定儲備	匯兌儲備	物業		總計
					重估儲備	保留溢利	
人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於二零一三年一月一日 結餘	—	7,151	17,441	—	—	219,205	243,797
二零一三年權益變動：							
年度溢利	—	—	—	—	—	4,417	4,417
其他全面收入	—	—	—	862	2,229	—	3,091
全面收入總額	—	—	—	862	2,229	4,417	7,508
向餘下集團旗下一間 公司作出之注資	—	(3,000)	—	—	—	—	(3,000)
於二零一三年 十二月三十一日結餘	—	4,151	17,441	862	2,229	223,622	248,305
於二零一四年一月一日 結餘	—	4,151	17,441	862	2,229	223,622	248,305
二零一四年權益變動：							
期內虧損	—	—	—	—	—	(37,915)	(37,915)
其他全面收入	—	—	—	(273)	—	—	(273)
全面收入總額	—	—	—	(273)	—	(37,915)	(38,188)
開世控股集團的一間 附屬公司的實繳資本 增加	—	82,956	—	—	—	—	82,956
於二零一四年 六月三十日結餘	—	87,107	17,441	589	2,229	185,707	293,073

	開世控股權益股東應佔						
	合併資本	實繳盈餘	法定儲備	匯兌儲備	物業		總計
					重估儲備	保留溢利	
人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於二零一三年一月一日 結餘	—	7,151	17,441	—	—	219,205	243,797
二零一三年權益變動：							
期內虧損(未經審核)	—	—	—	—	—	(222)	(222)
其他全面收入 (未經審核)	—	—	—	(198)	2,873	—	2,675
全面收入總額 (未經審核)	—	—	—	(198)	2,873	(222)	2,453
於二零一三年 六月三十日結餘 (未經審核)	—	7,151	17,441	(198)	2,873	218,983	246,250

合併現金流量表

(以人民幣列示)

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
				(未經審核)		
經營活動						
經營(所得)/所用現金	14(b)	44,086	(88,852)	(85,230)	(34,863)	(7,798)
已付所得稅		(10,357)	(29,927)	(4,925)	(4,739)	(15,736)
經營活動所得/(所用)						
現金淨額		33,729	(118,779)	(90,155)	(39,602)	(23,534)
投資活動						
出售物業、廠房及設備 所得款項		11	—	—	—	—
購置物業、廠房及設備 付款		(2,222)	(1,766)	(394)	(348)	—
購入投資付款		—	(13,488)	(3,000)	—	—
投資活動所用現金淨額						
		(2,211)	(15,254)	(3,394)	(348)	—

B節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動					
新造銀行貸款所得款項	112,000	—	—	—	—
償還銀行貸款	—	—	(200,000)	—	—
已收利息	327	501	185	109	9
控股股東墊款	5	86,291	137,381	9,972	64,355
貴公司及餘下集團					
實體墊款	—	96,559	188,998	72,382	15,676
其他關連方墊款	80,617	12,887	—	—	—
償還控股股東墊款	(4,642)	(86,291)	(4,765)	(2,386)	(6,798)
償還 貴公司及餘下集團					
實體墊款	(19,889)	(6,023)	(84,176)	(47,865)	—
償還其他關連方墊款	(92,558)	—	—	—	—
已付利息	(11,534)	(14,034)	(11,761)	(6,631)	—
融資活動所得現金淨額	<u>64,326</u>	<u>89,890</u>	<u>25,862</u>	<u>25,581</u>	<u>73,242</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	95,844	(44,143)	(67,687)	(14,369)	49,708
於一月一日的現金及 現金等價物	18,644	114,488	70,345	70,345	2,743
匯率變動之影響	—	—	85	46	(84)
於十二月三十一日／ 六月三十日的現金及 現金等價物	<u>114,488</u>	<u>70,345</u>	<u>2,743</u>	<u>56,022</u>	<u>52,367</u>

14(a)

B 財務資料附註

(除另有指明者外，以人民幣列示)

1 主要會計政策**(a) 遵例聲明**

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

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

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

下文所載的會計政策於財務資料之所有呈列期間均已貫徹應用。

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

(b) 編製及呈列基準

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

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

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

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

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

於本報告日期，上述重組步驟已經完成，而下列公司已成為開世控股的附屬公司：

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

而大連開世城鄉投資建設有限公司已成為開世控股之合營企業。

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

(c) 計量基準

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

(d) 持續經營

財務資料乃假設開世控股集團將繼續持續經營而編製。根據對流動資金要求的詳細審閱及開世控股集團的營運資金預測，董事認為開世控股集團將擁有為其營運資金及資本開支需要撥資所必需的流動資金。

(e) 使用估計及判斷

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

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

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

(f) 附屬公司

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

於附屬公司的投資自控制開始日期起至控制終止日期止於財務資料綜合入賬。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現溢利，均於編製財務資料時悉數抵銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅於並無減值跡象時，以抵銷未變現收益的相同方法予以抵銷。

(g) 合營企業

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

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

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註1(j))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及正在興建或發展以作未來投資物業用途的物業。

除非投資物業於報告期末尚在興建或發展且當時無法可靠計算其公平值，否則投資物業按公平值入賬。投資物業之公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業所產生的租金收入按附註1(t)(ii)所述入賬。

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

(i) 其他物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(k))呈列。在建工程指正在建設的物業、廠房及設備以及待安裝的設備，按成本扣除減值虧損(見附註1(k))呈列。

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

在建工程於可作擬定用途時轉為物業、廠房及設備。在建工程不計提折舊。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額釐定，並於報廢或出售當日於損益中確認。

折舊乃採用直線法於估計可使用年期內計算，以撇銷物業、廠房及設備項目的成本並扣除其估計剩餘價值(如有)，詳情如下：

樓宇	20年
汽車	5至10年
傢俱、裝置及設備	3至5年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目成本按合理基準於各部分之間分配，且每部分單獨折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)每年進行檢討。

(j) 租賃資產

倘開世控股集團釐定一項安排授權於協議期間內使用一項指定資產或多項資產，並以付款或一連串付款作為交換，則該項安排(包括交易或一連串交易)屬於或包括一項租賃。有關決定乃基於對該項安排實際內容的評估作出，而無論該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 租予開世控股集團的資產分類

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

(ii) 經營租賃開支

倘開世控股集團根據經營租賃使用資產，根據租賃支付的款項會在租期所涵蓋的會計期間內分期自損益表中等額扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產所產生的收益模式時則除外。獲授的租賃優惠於損益內確認為所作出租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間自損益中扣除。

根據經營租賃所持土地之收購成本按直線法在租期內攤銷，惟劃歸為投資物業（見附註1(h)）或開發中或持作開發待售的物業（見附註1(i)）除外。

(k) 資產減值

(i) 貿易及其他應收款項減值

按成本或攤銷成本入賬的貿易及其他即期應收款項以及其他金融資產於報告期末進行檢討，以釐定是否有減值的客觀證據。減值的客觀證據包括引起開世控股集團注意以下一項或多項虧損事項的可觀察數據：

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

倘存在任何該等證據，則減值虧損按資產賬面值與（倘折現影響重大）按金融資產原實際利率（即初步確認該等資產時所計算的實際利率）折現之估計未來現金流量現值之差額計量。如該等金融資產具備類似風險特徵（例如類似逾期情況）且未單獨被評估為減值，則對該等資產進行整體評估。整體評估減值之金融資產的未來現金流量乃根據與整個組別信貸風險特徵類似之資產的過往虧損經驗作出。

倘減值虧損金額在其後期間減少，且客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損之撥回不得導致資產賬面值超過以往年度並無確認減值虧損而應釐定之數額。

減值虧損直接與相應資產撇銷，惟就貿易應收款項確認的減值虧損計入應收貿易及其他應收款項、按金及預付款項中除外，該等款項之可收回性被視為不確定但並非微乎其微。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬入賬。倘開世控股集團信納收回的機會微乎其微，則被視為無法收回之金額直接從貿易應收款項撇銷，而在撥備賬中持有有關該債務之任何金額會被撥回。若先前從撥備賬扣除之款項在其後收回，則相關撥備賬會被撥回。撥備賬之其他變動及先前直接撇銷而其後收回之款項，均在損益中確認。

(ii) 其他資產減值

開世控股集團會在報告期末審閱內部及外部資料來源，識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認的減值虧損已不再存在或可能減少：

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

若存在上述任何跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產可收回金額為其公平值扣除出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按可反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。倘資產所產生現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損按比例分配以減少該單位（或該組單位）內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其個別的公平值扣除出售成本（如能計量）或使用價值（如能釐定）。

— 撥回減值虧損

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

(l) 物業發展

有關物業發展活動之存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 擬供出售開發中物業

擬供出售開發中物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購成本、發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本（見附註1(v)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本。

— 持作出售竣工物業

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

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

(m) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備（見附註1(k)）入賬，惟為向關連方所作無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此等情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(n) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，初步確認金額與贖回價值之間的任何差額（連同任何應付利息及費用）會在借貸期間內以實際利率法於損益內確認。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且高流動性投資，該等投資可隨時變現為已知數額的現金且不涉及重大價值變動風險，並於購入後三個月內到期。

(q) 僱員福利

薪金、年度獎金、帶薪年假、向定額供款退休計劃供款以及非現金福利成本於僱員提供相關服務的年度內累計。倘延期支付或清償該等款項並產生重大影響，則該等金額以現值列賬。

除已計入存貨成本但尚未確認為支出的供款外，根據中國有關勞動法規及規例向當地合適的定額供款退休計劃作出的供款在產生時於損益確認為支出。

(r) 所得稅

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

即期稅項為年度／期間應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，以及就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即財務申報的資產及負債賬面值與該等資產及負債稅基的差額。遞延稅項資產亦來自未運用稅務虧損及未運用稅務抵免。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債與日後可能有應課稅溢利可以抵銷的所有遞延稅項資產均予以確認。可支持確認可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利包括因轉回現有應課稅暫時差額而產生的數額，惟有關差額均須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，且預期會在可扣稅暫時差額應會轉回的同一期間轉回或在遞延稅項資產所產生稅務虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在釐定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認由未運用稅務虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用相同的準則，即與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，且預期在可運用稅務虧損或抵免的期間轉回的差額方可計算。

當投資物業根據附註1(h)所載的會計政策按公平值列賬，除非該物業可予折舊及以商業模式持有，而其目的是透過時間使用而並非透過出售獲取隱合於該物業之絕大部分經濟利益，否則已確認遞延稅項的金額按該等資產於報告日期按其賬面值出售所適用的稅率計算。在所有其他情況下，所確認的遞延稅項金額基於資產及負債賬面值的預期變現或結算方式，以報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不貼現計算。

各報告期末會檢討遞延稅項資產的賬面值，如再無可能有足夠應課稅溢利以運用相關的稅務利益，則賬面值會作扣減。倘可能有充足應課稅溢利，則所扣減金額將會轉回。

分派股息產生的額外所得稅於支付相關股息的負債確認時一併確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與相關的變動會分開列示，並且不予抵銷。如開世控股集團有可依法執行的權利以即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下的額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債亦互相抵銷：

- 對於即期稅項資產及負債，開世控股集團有意按淨額基準結算或同時變現該資產及結算該負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，該等資產與負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，而該等實體計劃在未來每個預期有大額遞延稅項負債或資產結算或收回的期間，按淨額基準變現即期稅項資產及結算即期稅項負債或同時變現該資產及結算該負債。

(s) 撥備及或然負債

當開世控股集團須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任或需導致經濟利益流出並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按履行該責任的預計支出之現值計提準備。

倘不大可能需要經濟利益流出，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在的可能責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。

(t) 收益確認

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

(i) 銷售物業

銷售物業所得收益於物業所有權之重大風險及回報已轉至買方時確認。開世控股集團認為當相關物業竣工並交付買方以及自買方接獲所有付款或合理確定可收回應收款項時，即所有權之重大風險及回報已轉移。

銷售物業所得收益不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何交易折扣(如有)。收益確認當日前就出售物業所收之按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入於租期所涵蓋之期間內，按分期等額於損益中確認，惟倘有其他基準更能反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。獲授的租賃優惠於損益內確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

(u) 外幣換算

年內／期內外幣交易按交易日期現行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末現行匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期現行匯率換算。

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

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

(v) 借貸成本

購置、興建或生產某項資產(該資產須經過較長時間籌備以作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本撥充為該資產之部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當資產產生開支及產生借貸成本以及正籌備資產作擬定用途或出售的必要工作時，開始將借貸成本撥作未完成資產的部分成本。當籌備未完成資產作擬定用途或出售的絕大部分必要工作中斷或完成時，會暫停或終止將借貸成本撥充成本。

(w) 關連方

- (a) 如屬以下情況，則該人士或其近親與開世控股集團有關連：
- (i) 該人士控制或共同控制開世控股集團；
 - (ii) 該人士對開世控股集團有重大影響力；或
 - (iii) 該人士為開世控股集團或開世控股集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 如符合以下任何條件，則該實體與開世控股集團有關連：
- (i) 該實體及開世控股集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為開世控股集團或與開世控股集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受第(a)項所指人士控制或共同控制。
 - (vii) 第(a)(i)項所指人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）的主要管理層成員。

一名人士的近親指與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

(x) 分部報告

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

個別的重要營運分部並不合併作財務申報，除非有關的分部有相若的經濟特徵、產品及服務性質、生產流程性質、客戶類別或分類、分銷產品或提供服務的方法以及監管環境性質則除外。個別並不重要的營運分部如上述準則大多相同則可以合併申報。

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

2 會計判斷及估計

(a) 應用開世控股集團的會計政策之重要會計判斷

於應用開世控股集團的會計政策時，管理層已作出下列會計判斷：

(i) 派發股息引致的預扣稅

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

(ii) 投資物業及持作出售物業之分類

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

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

(b) 估計不明朗因素的來源

附註8、20及22載有關於與投資物業估值、開世控股集團於中國之附屬公司確認有關未分配溢利的遞延稅項負債及金融工具估值之假設及風險因素的資料。其他估計不明朗因素的主要來源如下：

(i) 減值

誠如附註1(1)所闡釋，開世控股集團持作未來發展土地、開發中物業及持作出售的竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低數額列賬。開世控股集團根據開世控股集團近期經驗及有關物業之性質，就售價、開發中物業的竣工成本及出售物業將產生之成本作出估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能導致須就持作未來發展物業、待售開發中物業及持作出售竣工物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期異於最初估計，則該等物業的賬面值及撥備於有關估計變動期間將相應予以調整。

鑑於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於報告期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來年度／期間損益賬。

(ii) 土地增值稅撥備（「土地增值稅」）

按附註5(b)所闡釋，開世控股集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定就土地增值稅作出估計及撥備。實際土地增值稅負債待完成物業開發項目後由稅務機構釐定，而稅務機構可能不同意土地增值稅撥備的計算基準。在釐定撥備水平時須作出重大判斷，乃因撥備計算取決於最終稅項釐定。鑑於地方稅務局詮釋的土地增值稅計算基準存在不確定性，實際結果可能高於或低於報告期末所估計者。實際結果／估計的任何增減會影響釐定稅項期間的所得稅撥備。

3 營業額及其他收入

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

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額					
物業銷售	479,554	77,577	36,120	14,309	10,998
租金收入	<u>1,715</u>	<u>2,439</u>	<u>3,675</u>	<u>1,885</u>	<u>2,506</u>
	<u>481,269</u>	<u>80,016</u>	<u>39,795</u>	<u>16,194</u>	<u>13,504</u>
其他收入					
來自餘下集團旗下一間 公司之股息收入	<u>41,442</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)：

(a) 融資成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款利息	11,534	14,033	11,761	6,631	—
其他貸款利息	—	—	598	—	472
減：撥充開發中 物業資本的利息 開支(附註)	<u>(9,378)</u>	<u>(14,033)</u>	<u>(12,359)</u>	<u>(6,631)</u>	<u>(472)</u>
	2,156	—	—	—	—
其他融資成本	<u>60</u>	<u>36</u>	<u>265</u>	<u>9</u>	<u>12</u>
	<u>2,216</u>	<u>36</u>	<u>265</u>	<u>9</u>	<u>12</u>

附註：截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的借貸成本分別按介乎5.88%至6.41%、6.14%至6.98%、6.46%至7.20%及6.46%至7.20%之年利率資本化至開發中物業。

(b) 僱員成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
向定額供款退休 計劃供款 (附註19)	686	821	1,281	236	—
薪金、工資及其他 福利	<u>4,381</u>	<u>5,356</u>	<u>5,074</u>	<u>2,677</u>	<u>2,536</u>
	<u>5,067</u>	<u>6,177</u>	<u>6,355</u>	<u>2,913</u>	<u>2,536</u>

員工成本包括董事及高級管理層酬金。

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

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

(c) 其他項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
				(未經審核)	
折舊	1,647	1,818	2,208	1,102	1,063
核數師薪酬	3,380	1,309	1,419	250	450
撇銷持作出售的竣工物業	—	—	—	—	18,500
投資物業應收租金減直接支出	<u>(1,715)</u>	<u>(2,392)</u>	<u>(3,626)</u>	<u>(1,885)</u>	<u>(2,506)</u>

5 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	69,155	—	—	—	—
中國土地增值稅	<u>33,867</u>	<u>5,582</u>	<u>2,117</u>	<u>632</u>	<u>894</u>
	103,022	5,582	2,117	632	894
遞延稅項					
與企業所得稅有關的暫時差額的產生及撥回	(13,673)	12,517	1,720	593	(12,343)
與土地增值稅有關的暫時差額的產生及撥回	<u>101</u>	<u>3,733</u>	<u>4,886</u>	<u>3,598</u>	<u>(12,213)</u>
	<u>89,450</u>	<u>21,832</u>	<u>8,723</u>	<u>4,823</u>	<u>(23,662)</u>

(b) 稅項開支／(利益)與按適用稅率計算的會計溢利／(虧損)的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利／ (虧損)	<u>287,791</u>	<u>57,512</u>	<u>13,140</u>	<u>4,601</u>	<u>(61,577)</u>
就除稅前溢利／(虧損)按相關國家溢利／(虧損)適用之稅率計算的名義稅項	72,533	14,442	3,336	1,167	(15,321)
不可扣稅開支的稅務影響	244	404	136	483	148
非應課稅收入的稅務影響	(10,875)	—	—	—	—
土地增值稅	33,968	9,315	7,003	4,230	(11,319)
土地增值稅的稅務影響	(8,492)	(2,329)	(1,752)	(1,057)	2,830
視作已宣派股息之預提所得稅	<u>2,072</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
實際稅項開支／ (利益)	<u>89,450</u>	<u>21,832</u>	<u>8,723</u>	<u>4,823</u>	<u>(23,662)</u>

(i) 自二零零八年一月一日起，中國法定所得稅率為25%。

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

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

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

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

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

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

6 其他全面收入

(a) 關於其他全面收入各組成部分之稅務影響

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

(b) 其他全面收入組成部分，包括經重新分類調整

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業、廠房及設備 轉撥至投資物業 後重估盈餘：					
年內／期內確認 之公平值變動	—	—	2,972	3,830	—
自其他全面收入 扣除之遞延稅 項淨額	—	—	(743)	(957)	—
年內／期內物業、 廠房及設備轉撥 至投資物業後於 其他全面收入確 認的重估盈餘	—	—	2,229	2,873	—

7 物業、廠房及設備

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

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

開世控股集團所擁有的全部物業、廠房及設備均位於中國。

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

於有關期間內，若干物業、廠房及設備已完全折舊，惟仍在使用的。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，該等物業、廠房及設備的成本分別為人民幣938,696元、人民幣2,040,874元、人民幣2,003,526元及人民幣2,367,855元。

8 投資物業

	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	157,510	157,510
公平值調整	<u>340</u>	<u>340</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>157,850</u>	<u>157,850</u>
代表：		
成本	48,975	48,975
估值調整	<u>108,875</u>	<u>108,875</u>
	<u>157,850</u>	<u>157,850</u>
於二零一二年一月一日	157,850	157,850
添置	13,134	13,134
公平值調整	<u>38,746</u>	<u>38,746</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>209,730</u>	<u>209,730</u>
代表：		
成本	62,109	62,109
估值調整	<u>147,621</u>	<u>147,621</u>
	<u>209,730</u>	<u>209,730</u>
於二零一三年一月一日	209,730	209,730
添置	762	762
公平值調整	<u>16,308</u>	<u>16,308</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>226,800</u>	<u>226,800</u>
代表：		
成本	62,871	62,871
估值調整	<u>163,929</u>	<u>163,929</u>
	<u>226,800</u>	<u>226,800</u>

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

(a) 根據經營租賃出租之物業

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

以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之所有物業，會劃歸為投資物業。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，賬面總值分別為人民幣21,640,000元及人民幣20,140,000元的若干投資物業已用作餘下集團旗下一間公司獲授若干貸款的抵押。

於有關期間內，開世控股集團董事宣佈其物業用途有以下轉變：

- 截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，位於中國大連持作出售的若干竣工物業由出售用途改變為出租用途。開世控股集團已與獨立第三方訂立相應租賃協議。因此，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，轉撥時已確認分別為數人民幣35,866,000元及人民幣2,835,000元的公平值收益。

- 一 於二零一三年十二月三十一日止年度，開世控股集團位於中國大連的辦公樓宇的若干部分由自用用途改變為出租用途。因此，轉撥時已確認為數人民幣2,972,000元的物業重估儲備。

所有投資物業的所有權證已於二零一一年九月獲得。

根據開世控股集團不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

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

(b) 投資物業之公平值計量

(i) 公平值等級架構

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

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

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

第三級估值：透過採用重要並無法觀察輸入數據計量的公平值。

	公平值計量分類為			
	公平值總計	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量				
於二零一一年十二月三十一日				
投資物業：				
商業—中國	<u>157,850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>157,850</u>
於二零一二年十二月三十一日				
投資物業：				
商業—中國	<u>209,730</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>209,730</u>
於二零一三年十二月三十一日				
投資物業：				
商業—中國	<u>226,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>226,800</u>
於二零一四年六月三十日				
投資物業：				
商業—中國	<u>182,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>182,500</u>

有關期間內，第一級與第二級之間概無任何轉撥，而第三級亦無轉入或轉出。開世控股集團之政策為於公平值等級架構中各等級間轉撥發生之報告期結束時確認轉撥。

開世控股集團所有投資物業均於報告期末進行重估。於二零一一年十二月三十一日之估值及於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之估值乃分別由威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)及中證評估有限公司(「中證」)負責進行。威格斯及中證均為獨立測量師行，其測量師行旗下職員屬香港測量師學會會員，於估物業之地點及類別中均有近期相關經驗。當估值於每個中期及年度報告日期進行時，開世控股集團物業經理和財務總監會就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

(ii) 第三級公平值計量資料

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

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

於有關期間第三級公平值計量結餘之變動如下：

	人民幣千元
投資物業—商業—中國	
於二零一一年一月一日	157,510
公平值調整	<u>340</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>157,850</u>
於二零一二年一月一日	157,850
添置	13,134
公平值調整	<u>38,746</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>209,730</u>
於二零一三年一月一日	209,730
添置	762
公平值調整	<u>16,308</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>226,800</u>
於二零一四年一月一日	226,800
公平值調整	<u>(44,300)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>182,500</u>

以上呈列的投資物業公平值調整包括：

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

年內／期內於損益中確認之所有收益為於報告期末持有之投資物業所產生。

9 開發中物業

(a) 合併財務狀況表內的開發中物業包括：

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

(b) 計入開發中物業的土地之賬面值分析如下：

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

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，開世控股集團正分別為人民幣168,324,000元、人民幣50,381,000元、人民幣50,381,000元及人民幣50,381,000元之若干持作未來開發待售物業申請相關的土地使用權證。

10 持作出售的竣工物業

所有持作出售的竣工物業均位於中國，租賃年期為70年。

所有持作出售的竣工物業均按成本列賬。

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

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面總值分別為人民幣33,132,000元及人民幣17,798,000元的持作出售的竣工物業包括若干其他樓宇，乃位於為獲取銀行貸款而抵押之土地之上。根據開世控股集團的中國法律顧問的意見，董事認為該等樓宇不被視為銀行貸款抵押資產的一部分。該等土地於二零一三年解除抵押。

合併財務狀況表內的持作出售的竣工物業包括：

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

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

11 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

(a) 合併財務狀況表內的貿易及其他應收款項、按金及預付款項包括：

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

於報告期末之所有其他貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

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

開世控股集團於有關期間內的各結算日考慮是否需為貿易及其他應收款項設立呆賬減值撥備，及於有關期間內的各結算日概無認為需要追加撥備。有關貿易及其他應收款項的減值虧損計入撥備賬目，除非開世控股集團認為收回款項的可能性極微，在此情況下，則直接於貿易及其他應收款項中撇銷減值虧損（見附註1(k)(i)）。

(b) 賬齡分析

截至有關期間內的各結算日，已扣除呆賬撥備之貿易應收款項（計入貿易及其他應收款項、按金及預付款項）按發票日期（或確認收益日期，以較早者為準）之賬齡分析如下：

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

(c) 貿易應收款項減值

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

(d) 無減值的貿易應收款項

無個別或共同視作減值的貿易應收款項之賬齡分析如下：

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

12 與餘下集團實體及 貴公司的結餘

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

該等與餘下集團實體及 貴公司的結餘將於開世控股集團資產重組完成時償還。

13 託管賬戶存款

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，指定用作 貴公司於二零一一年十二月十日宣派特別股息的存款人民幣25,000,000元，根據中國一家商業銀行的條件存入託管賬戶，該款項其後於二零一三年十一月獲該銀行解除。

14 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

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

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，存於中國的銀行且以人民幣計值的銀行結餘分別為人民幣113,731,000元、人民幣66,439,000元、人民幣218,000元及人民幣44,100,000元。將資金匯出中國須遵守中國國家外匯管理局實施的外匯限制。

(b) 除稅前溢利／(虧損)與經營所得／(所用)現金的對賬：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	287,791	57,512	13,140	4,601	(61,577)
經調整以下項目：					
— 折舊	4(c) 1,647	1,818	2,208	1,102	1,063
— 融資成本	4(a) 2,216	36	265	9	12
— 利息收入	(327)	(501)	(185)	(109)	(9)
— 投資物業之公平值增加	8(b)(ii) (340)	(2,880)	(10,501)	(8,490)	44,300
— 持作出售的竣工物業轉撥至投資物業時之公平值增加	8(b)(ii) —	(35,866)	(2,835)	—	—
— 撤銷持作出售的竣工物業	10 —	—	—	—	18,500
— 股息收入	3 (41,442)	—	—	—	—
營運資本變動					
開發中物業增加／(減少)	(43,738)	(144,955)	181,866	198,393	(3,395)
持作出售竣工物業(增加)／減少	(163,801)	33,023	(186,296)	(186,350)	4,106
貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少／(增加)	14,197	13,119	(23,932)	(23,186)	(922)
預收款項(減少)／增加	(4,783)	(320)	(3,523)	(2,818)	465
貿易及其他應付款項減少	(7,334)	(9,838)	(55,437)	(18,015)	(10,341)
經營所得／(所用)現金	<u>44,086</u>	<u>(88,852)</u>	<u>(85,230)</u>	<u>(34,863)</u>	<u>(7,798)</u>

15 已質押存款

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

16 銀行貸款

計息銀行貸款的賬面值分析如下：

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

開世控股集團之銀行貸款均以人民幣計值，其償還情況如下：

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

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

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

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

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

17 預收款項

預收款項指因開世控股集團預售物業而從客戶收到的銷售所得款項。

18 貿易及其他應付款項

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

應付控股股東及關連方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

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

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

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

19 僱員退休福利

定額供款退休計劃

根據中國相關勞動條例及法規，開世控股集團的中國附屬公司須參加由中國市級政府機關組織的定額供款退休福利計劃(「計劃」)，而開世控股集團須按合資格僱員薪金18%及20%的比率向計劃供款。地方政府機關負責向退休僱員支付全額退休金。

除上述年度供款外，開世控股集團並無有關計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

20 合併財務狀況表內的所得稅

(a) 合併財務狀況表內的即期稅項指：

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

(b) 遞延稅項資產與負債

於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)各組成部分及其年內變動如下：

	土地增值稅 撥備 人民幣千元	投資物業的 公平值變動 人民幣千元	應計項目 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	8,427	(48,922)	—	—	(40,495)
於損益中計入／(扣除)	<u>7,143</u>	<u>(161)</u>	<u>6,590</u>	<u>—</u>	<u>13,572</u>
於二零一一年 十二月三十一日	<u>15,570</u>	<u>(49,083)</u>	<u>6,590</u>	<u>—</u>	<u>(26,923)</u>
於二零一二年一月一日	15,570	(49,083)	6,590	—	(26,923)
於損益中計入／(扣除)	<u>(4,043)</u>	<u>(12,487)</u>	<u>(6,590)</u>	<u>6,870</u>	<u>(16,250)</u>
於二零一二年 十二月三十一日	<u>11,527</u>	<u>(61,570)</u>	<u>—</u>	<u>6,870</u>	<u>(43,173)</u>
於二零一三年一月一日	11,527	(61,570)	—	6,870	(43,173)
於損益中計入／(扣除)	<u>(237)</u>	<u>(6,999)</u>	<u>—</u>	<u>629</u>	<u>(6,607)</u>
自儲備扣除	<u>—</u>	<u>(743)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(743)</u>
於二零一三年 十二月三十一日	<u>11,290</u>	<u>(69,312)</u>	<u>—</u>	<u>7,499</u>	<u>(50,523)</u>
於二零一四年一月一日	11,290	(69,312)	—	7,499	(50,523)
於損益中計入／(扣除)	<u>(3,711)</u>	<u>20,234</u>	<u>4,625</u>	<u>3,408</u>	<u>24,556</u>
於二零一四年 六月三十日	<u>7,579</u>	<u>(49,078)</u>	<u>4,625</u>	<u>10,907</u>	<u>(25,967)</u>

(c) 未確認遞延稅項負債

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，附屬公司的未分派溢利之暫時差額分別為人民幣116,821,000元、人民幣134,261,000元、人民幣133,723,000元及人民幣104,865,000元。由於開世控股可控制有關附屬公司的股息政策，且確定不會於可見將來分派該等溢利，故尚未就分派該等保留溢利應付的稅項確認遞延稅項負債。

21 股本及儲備

(a) 合併資本

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

(b) 儲備

(i) 繳入盈餘

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

(ii) 法定儲備

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

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

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按照載列於附註1(u)中的會計政策處理。

(iv) 物業重估儲備

物業重估儲備已經設立，並按照載列於附註1(h)中的會計政策處理。

(v) 可分派儲備

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

(vi) 資本管理

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

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

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

(vii) 股息

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

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

22 財務風險管理及金融工具公平值

開世控股集團於日常業務過程中面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。開世控股集團所面對的該等風險及用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

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

鑑於客戶眾多，故開世控股集團並無信貸集中風險。開世控股集團於截至二零一一年、二零一二年、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並無錄得重大壞賬虧損。

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

有關開世控股集團貿易及其他應收款項所產生的信貸風險之進一步量化披露載於附註11。

(b) 流動資金風險

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

團按其政策定期監察流動資金需求以及借貸契諾的遵守情況，以確保維持充足現金儲備以及獲主要金融機構承諾提供充足資金以滿足短期及較長期的流動資金需求。

金融負債之到期日分析詳情於附註16及18披露。

(c) 利率風險

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

(i) 利率概況

於有關期間，開世控股集團之所有銀行貸款均為浮息借貸。

(ii) 敏感度分析

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

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

(d) 外幣風險

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

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

(e) 公平值

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，開世控股集團的金融工具按成本或攤銷成本入賬的賬面值與其公平值相差不大。

23 承擔

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

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

(b) 經營租賃承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃款項總額如下：

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

24 重大關連方交易

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

於有關期間內，董事認為開世控股集團的關連方如下：

關連方名稱	關係
開成連先生	董事兼控股股東
開曉江先生	開成連先生的家庭成員
胡士翠女士	開成連先生的家庭成員
胡士亮先生	開成連先生的家庭成員
天津大眾集團有限公司（「天津大眾」）	由控股股東全資實益擁有
北海陽光（大連）有限公司（「北海陽光」）	由控股股東全資實益擁有
泥房子酒業（大連）有限公司（「泥房子酒業」）	由控股股東實益擁有70%
天津市港灣物業管理有限公司大連分公司（「港灣物業管理」）	由控股股東實益擁有96.67%
大連開世酒業有限公司	由胡士翠女士全資實益擁有

關連方名稱	關係
澳洲新西蘭投資發展集團有限公司（「澳洲新西蘭」）	由控股股東全資實益擁有
萊恩(天津)門窗有限公司(「萊恩天津」)	由控股股東全資實益擁有
大連市開世建設工程有限公司**	由控股股東全資實益擁有

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

(a) 交易

附註	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
門窗購買				
— 天津萊恩	6,200	3,487	184	—
租金收入				
— 北海陽光 (i)	324	324	324	172
— 泥房子酒業 (ii)	319	319	319	169
— 港灣物業 (iii)	1,072	1,608	1,606	1,500

- (i) 於二零零九年十二月一日，大連開世與北海陽光訂立租賃協議，租期自二零零九年十二月一日起至二零一零年十一月三十日止，年租人民幣674,000元。其後，於二零一零年十二月一日至二零一三年十一月三十日期間，年租上調至人民幣343,000元。於二零一三年十二月二十四日，大連開世與北海陽光重續租賃協議，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年，年租為人民幣343,200元。
- (ii) 於二零零九年十二月一日，大連開世與泥房子酒業訂立租賃協議，據此，大連開世出租一間倉庫，租期自二零零九年十二月一日起至二零一二年十一月三十日止，為期三年，年租人民幣134,000元。其後，於二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間，年租上調至人民幣338,000元。於二零一三年十二月二十四日，大連開世與泥房子酒業重續租賃協議，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年，年租為人民幣338,000元。
- (iii) 於二零一一年四月八日，大連開世與港灣物業管理訂立協議，據此，大連開世出租若干投資物業予港灣物業管理，自二零一一年五月一日起為期一年，年租人民幣1,000,000元。其後，有效期改為自二零一一年五月一日至二零一三年十二月三十一日，而二零一一年五月一日至二零一一年十二月三十一日止期間的租金改為人民幣670,000元，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度的租金則分別為人民幣1,534,000元及人民幣2,334,000元。

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

(b) 與關連方的結餘

除與關連方進行融資安排(於本財務資料附註24(c)中披露)，開世控股集團於報告期末與關連方之結餘如下：

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

(c) 融資安排

	附註	於十二月三十一日			於二零一四年
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
應付控股股東款項	(i)	—	—	132,616	190,173
應收餘下集團 實體款項	(ii)	59,670	59,142	—	—
應付餘下集團 實體款項	(ii)	—	—	24,050	39,903
應收 貴公司款項	(ii)	6,109	—	—	—
應付 貴公司款項	(ii)	—	83,899	105,040	22,079
應付其他關連方款項	(iii)	—	12,889	12,498	12,618

附註：

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

25 有關附屬公司法定財務報表的資料

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

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

26 母公司及最終控股人士

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

27 已頒佈但於有關期間仍未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

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

	於以下日期或之後開始的會計期間生效
國際財務報告準則於二零一零年至二零一二年週期的年度改進	二零一四年七月一日
國際財務報告準則於二零一零年至二零一三年週期的年度改進	二零一四年七月一日
國際財務報告準則第9號金融工具	二零一五年一月一日
國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第7號金融工具：披露—強制生效日期及過渡性披露之修訂本	二零一五年一月一日

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

C 結算日後財務報表及股息

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

通函附錄五所載之開世控股集團未經審核備考財務資料及有關未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附錄五所界定者具有相同涵義。

A. 開世控股集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料之緒言

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

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

開世控股集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考合併財務狀況表

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

附註：

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

開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考合併損益表

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

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

	開世控股集團 於截至 二零一四年 六月三十日 止六個月之 合併損益及 全面收益表 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	開世控股集團 之未經審核 備考合併損益 及其他全面 收益表 人民幣千元
期內虧損	(37,915)		(37,915)
期內其他全面收入(除稅後及 經重新分類調整):			
隨後可能重新分類至損益之項目: 換算海外附屬公司財務報表所產生 之匯兌差額	(273)		(273)
期內其他全面收入	<u>(273)</u>		<u>(273)</u>
期內全面收入總額	<u><u>(38,188)</u></u>		<u><u>(38,188)</u></u>
以下應佔:			
開世控股權益股東	<u><u>(38,188)</u></u>		<u><u>(38,188)</u></u>

開世控股集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考合併現金流量表

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

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

附註：

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

B. 開世集團未經審核備考財務資料之報告

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



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

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

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

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

董事於備考財務資料之責任

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

申報會計師之責任

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

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

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

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

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

- 相關備考調整是否使該等準則恰當生效；及

- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

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

委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年十二月二十四日

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



中證評估有限公司

香港

灣仔

告士打道151號

安盛中心10樓1005室

敬啟者：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無就該等物業進行土地調查，亦無查證文件正本以核實所有權或核實是否存在可能並無在提交予

吾等的文件副本上顯示的任何修訂。於就中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司給予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用、樓面面積、物業辨識及所有其他相關事宜等事宜的意見。吾等並無理由懷疑由 貴公司向吾等提供之資料的真實性及準確性。吾等依賴 貴集團確認所提供之資料中並無遺漏重大事實。所有文件僅用作參考。所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地量度工作。

吾等並無獲命令或作出環境影響研究。除估值證書中另有指明、界定及考慮外，吾等假設已完全符合適用的國家、省份及地方環境法規及法律。吾等亦假設已經或可以取得或重續任何地方、省份或國家政府私營實體或組織的所有必要執照、同意書或其他法律或行政權力，以供進行估值證書所涵蓋的任何用途。

就遵守公司收購及合併守則規則11.3而言及據 貴公司告知，出售該等物業可能產生的潛在稅務負債包括：(i)中國營業稅（相等於銷售收益的5%）、(ii)中國土地增值稅（相等於淨增值額的30%至60%），及(iii)中國企業所得稅（25%）。由於 貴集團無意出售或轉讓相關物業權益，故不大可能於不久將來落實有關稅務負債。根據吾等既定的慣例，於吾等的估值過程中，吾等概無核實亦無計入有關稅務負債。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部，而吾等已獲提供吾等進行估值所需之該等資料。然而，吾等並無進行結構測量，而視察木構件以及遭覆蓋、遮蔽或屬不可通達的其他結構部分亦屬不可行。因此，吾等未能匯報該等物業是否確無腐朽、侵染或任何結構性缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施。

除非另有說明，吾等估值中的所有款額均以人民幣（人民幣）列值。於二零一四年十月三十一日對中國物業權益進行估值所採用的匯率為人民幣1元兌1.2704港元。該貨幣兌港元的匯率於該日至本函件日期期間並無大幅波動。

隨函附奉估值概要，並連同估值證書。

此 致

中國
遼寧省大連市
旅順口區
長江路191號
開世中國控股有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部
董事
陳嘉華
MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA
謹啟

二零一五年一月三十日

附註：陳嘉華先生為英國皇家特許測量協會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、中國及亞洲地區物業之估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益			
1 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期之 尚未出售住宅部分	人民幣 800,000元 (相等於約 1,000,000港元)	100%	人民幣 800,000元 (相等於約 1,000,000港元)
2 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年二期之 尚未出售住宅部分	人民幣 125,600,000元 (相等於約 159,600,000港元)	100%	人民幣 125,600,000元 (相等於約 159,600,000港元)
3 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 開世嘉年二期之 綜合用途樓宇之一 間餐廳、多個車 位、車庫及零售單 位	人民幣 43,900,000元 (相等於約 55,800,000港元)	100%	人民幣 43,900,000元 (相等於約 55,800,000港元)

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
4 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村 開世熙郡 地段編號B19之 尚未出售住宅及 車位部分	人民幣 165,700,000元 (相等於約 210,500,000港元)	100%	人民幣 165,700,000元 (相等於約 210,500,000港元)
5 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村開世熙郡 地段編號B41之 尚未出售住宅單位	人民幣 37,200,000元 (相等於約 47,300,000港元)	100%	人民幣 37,200,000元 (相等於約 47,300,000港元)
小計	人民幣 373,200,000元 (相等於約 474,200,000港元)		人民幣 373,200,000元 (相等於約 474,200,000港元)

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
第二類—貴集團於中國持作投資的物業權益			
6 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	133,000,000元		133,000,000元
大連市			
旅順口區	(相等於約		(相等於約
長江路	169,000,000港元)		169,000,000港元)
開世嘉年一期之 綜合用途樓宇之 第1層、第3層及 第4層部分、地庫 第1層及第2層之車 位以及地庫第2層 部分			
7 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	52,600,000元		52,600,000元
大連市			
旅順口區	(相等於約		(相等於約
長江路	66,800,000港元)		66,800,000港元)
開世嘉年 二期之多個零售 單位及一間幼兒園			
小計	人民幣		人民幣
	185,600,000元		185,600,000元
	(相等於約		(相等於約
	235,800,000港元)		235,800,000港元)

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益			
8 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	52,700,000 元		52,700,000 元
大連市			
旅順口區	(相等於約		(相等於約
長江路	67,000,000 港元)		67,000,000 港元)
開世嘉年			
一期之綜合用途			
樓宇部分			
小計	人民幣 52,700,000 元		人民幣 52,700,000 元
	(相等於約		(相等於約
	67,000,000 港元)		67,000,000 港元)

物業	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於二零一四年 十月三十一日的 貴集團應佔市值
第四類 — 貴集團於中國持作發展的物業權益			
9 中國	人民幣	100%	人民幣
遼寧省	40,300,000 元		40,300,000 元
大連市			
旅順口區	(相等於約		(相等於約
北海街道辦	51,200,000 港元)		51,200,000 港元)
李家溝村開世熙都			
地段編號B41			
之其餘部分			
10 中國	無商業價值	100%	無商業價值
遼寧省			
大連市旅順口區			
北海街道辦			
李家溝村開世熙都			
地段編號B44			
小計	人民幣		人民幣
	40,300,000 元		40,300,000 元
	(相等於約		(相等於約
	<u>51,200,000 港元)</u>		<u>51,200,000 港元)</u>
總計	人民幣		人民幣
	651,800,000 元		651,800,000 元
	(相等於約		(相等於約
	<u>828,200,000 港元)</u>		<u>828,200,000 港元)</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
1 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年一期之 尚未出售住宅部分	該物業包括於二零零八年至 二零零九年之間竣工之多層 住宅樓宇的5個住宅單位。 該物業之總建築面積約為 652.15平方米。 該物業連同第2號、第3號、 第6號、第7號及第8號物業獲 授予為期70年之土地使用 權，於二零七七年二月十二 日屆滿，作住宅用途。	該物業於估值日為 空置。	人民幣 800,000元 (相等於約 1,000,000港元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)第0402189號及第0403368號)，該物業連同第2號、第3號、第6號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u>159,183.71</u>	

2. 誠如 貴公司所告知，於估值日，該物業之總建築面積約為652.15平方米。 貴公司已為該物業自地方政府取得項目竣工批准許可證。總建築面積之明細列示如下：

單位	概約建築面積 (平方米)
14-2-901(見附註3)	191.44
17-1-102(見附註4)	118.52
19-2-201	93.00
19-3-302	93.24
20-2-901(見附註4)	<u>155.95</u>
總計	<u>652.15</u>

3. 於吾等的估值過程中，由於其乃限制用作維護金保證單位，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註2的住宅單位14-2-901任何商業價值。為供說明，假設其可在市場上自由轉讓，單位14-2-901於估值日的市值為人民幣900,000元(相等於約1,100,000港元)。
4. 於吾等的估值過程中，由於其乃限制用作物業管理辦事處單位用途，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註2的住宅單位17-1-102及20-2-901任何商業價值。為供說明，假設其可在市場上自由轉讓，單位17-1-102及20-2-901於估值日的市值為人民幣1,200,000元(相等於約1,500,000港元)。
5. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
6. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
7. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
8. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 除附註3及4的住宅單位外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註3及4的住宅單位分別屬維護金保證單位及物業管理辦事處單位，而該等單位無權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - (d) 除附註1、3及4外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
2 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年二期之 尚未出售住宅部分	該物業包括於二零零八年至 二零零九年之間竣工之多個 別墅及高層住宅單位。 該物業之總建築面積約為 14,348.80平方米。 該物業連同第1號、第3號、 第6號、第7號及第8號物業獲 授予為期70年之土地使用 權，於二零七七年二月十二 日屆滿，作住宅用途。	該物業於估值日為 空置。	人民幣 125,600,000元 (相等於約 159,600,000港元)

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第3號、第6號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u>159,183.71</u>	

2. 誠如 貴公司所告知，於估值日，該物業之總建築面積約為14,348.80平方米。 貴公司已為該物業自地方政府取得項目竣工批准許可證。
3. 於吾等的估值過程中，由於在估值日並無房屋所有權證，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予別墅39-2任何商業價值。為供說明，假設其已取得房屋所有權證且可在市場上自由轉讓，該單位於估值日的市值為人民幣2,200,000元(相等於約2,800,000港元)。
4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。

6. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 除附註3的住宅單位外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註3的住宅單位屬物業管理辦事處單位，而該單位無權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - (d) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
3 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 開世嘉年二期之 綜合用途樓宇之 一間餐廳、多個車 位、車庫及零售單位	該物業包括於二零一一年前 後竣工的綜合用途樓宇之1間 餐廳、294個車位、59個車庫 及5個零售單位。 該物業之總建築面積約為 1,967.68平方米(不包括車位 及車庫)。 該物業連同第1號、第2號、 第6號、第7號及第8號物業獲 授予為期70年之土地使用 權，於二零七七年二月十二 日屆滿，作住宅用途。	該物業於估值日為 空置。	人民幣 43,900,000元 (相等於約 55,800,000港元)

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第2號、第6號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u><u>159,183.71</u></u>	

2. 誠如 貴公司所告知，於估值日，該物業之總建築面積約為1,967.68平方米（不包括車位及車庫）。

物業部分	單位數目	概約建築面積 (平方米)
零售單位662-2	1	192.99
零售單位662-3	1	290.73
零售單位662-4	1	238.68
零售單位662-5	1	270.12
零售單位692-4	1	286.31
餐廳	1	688.85
車位	294	不適用
車庫	59	不適用
總計		<u>1,967.68</u>

3. 於吾等的估值過程中，由於在估值日並無房屋所有權證，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註2的車位及車庫任何商業價值。為供說明，假設其已取得業權文件且可在市場上自由轉讓，該等車位及車庫於估值日的市值為人民幣23,500,000元（相等於約29,900,000港元）。
4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生（MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA）於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- 除附註3的車位及車庫外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - 附註3的車位及車庫尚未取得任何業權文件，故無權進行轉讓、租賃及按揭；
 - 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
4 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村 開世熙郡 地段編號B19之 尚未出售住宅及車位 部分	該物業包括於二零一三年前 後竣工的6棟單棟別墅、40棟 雙排別墅、113個公寓及93個 地下車位。 該物業之總建築面積約為 22,137.77平方米(不包括地下 車位)。 該物業獲授予為期70年之土 地使用權，於二零一一年七月 二十日屆滿，作住宅用 途。	該物業於估值日為 空置。	人民幣 165,700,000元 (相等於約 210,500,000港元)

附註：

- 根據3份由中國遼寧省大連市國土資源及房屋局(甲方)與大連市開世地產有限公司(乙方)所分別訂立日期為二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日之國有土地使用權出讓合同，該物業連同第5號、第9號及第10號物業(地盤面積約155,438.71平方米)之土地使用權由甲方授予乙方，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣165,680,000元。國有土地使用權出讓合同所載之主要發展限制概述如下：

許可用途	住宅及附屬
地積比率	不少於1.0及不多於1.02
地盤覆蓋率	不多於28%
綠化比率	不多於35%
許可建築面積	約158,548平方米
面積限制	建築面積少於90平方米之住宅單位數目不得少於竣工後已興建住宅單位總數之70%。

- 根據一份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2012)第080007FZ0號)，該物業(地盤面積約47,042.3平方米)之土地使用權已授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零一一年七月二十日屆滿，作住宅用途。

3. 誠如 貴公司所告知，該物業包括6棟單棟別墅、40棟雙排別墅、113個公寓及93個地下車位，其總建築面積約為22,137.77平方米。詳情列示如下：

物業部分	單位數目	概約建築面積 (平方米)
單棟別墅	6	2,165.19
雙排別墅	40	9,082.58
公寓	113	10,890.00
車位	93	不適用
總計		<u>22,137.77</u>

4. 於吾等的估值過程中，由於其乃限制用作維護金保證單位，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註3的住宅單位31-2-401、31-2-402及31-2-202任何商業價值。為供說明，假設其可在市場上自由轉讓，住宅單位31-2-401、31-2-402及31-2-202於估值日的市值為人民幣1,700,000元(相等於約2,200,000港元)。
5. 於吾等的估值過程中，由於其乃限制用作物業管理辦事處，故無權進行轉讓、租賃或按揭，吾等並無賦予附註3的住宅單位31-1-102及32-1-201任何商業價值。為供說明，假設其可在市場上自由轉讓，住宅單位31-1-102及32-1-201於估值日的市值為人民幣1,200,000元(相等於約1,500,000港元)。
6. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
7. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
8. 該物業位於大連市旅順口區北海街道辦，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約70分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。
9. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 除附註4及5的住宅單位外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - 附註4及5的住宅單位分別屬維護金保證單位及物業管理辦事處單位，而該等單位無權進行轉讓、租賃及按揭；及
 - 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - 除附註2、4及5外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
5 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村開世熙郡 地段編號B41之 尚未出售住宅單位	該物業包括於二零一三年前 後竣工的14棟雙排別墅及一 個商業單位，總建築面積約 4,564.04平方米。 該物業獲授予為期70年之土 地使用權，作住宅用途。更 多詳情請參閱附註2。	誠如 貴公司所告 知，該物業於估值 日為空置。	人民幣 37,200,000元 (相等於約 47,300,000港元)

附註：

- 根據3份由中國遼寧省大連市國土資源及房屋局(甲方)及大連市開世地產有限公司(乙方)所分別訂立日期為二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日之國有土地使用權出讓合同，該物業連同第4號、第9號及第10號物業(地盤面積約155,438.71平方米)之土地使用權由甲方授予乙方，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣165,680,000元。國有土地使用權出讓合同所載之主要發展限制概述如下：

許可用途	住宅及附屬
地積比率	不少於1.0及不多於1.02
地盤覆蓋率	不多於28%
綠化比率	不多於35%
許可建築面積	約158,548平方米
面積限制	建築面積少於90平方米之住宅單位數目不得少於竣工後之住宅單位總數之70%。

- 根據一份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2012)第080072FZC號)，該物業地塊(地盤面積約63,665.47平方米)之土地使用權已授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零一一年七月十七日屆滿，作住宅及附屬用途。該地塊資料之詳情列示如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	土地租賃屆滿日期	國有土地使用權證 (文件編號)
0408084	63,665.47	二零一一年七月七日	旅順口國用(2012)第080072FZC號

3. 誠如 貴公司所告知，該物業包括於二零一三年前後竣工且未有房屋所有權證的1個商業單位及14棟雙排別墅。該物業之建築面積列示如下：

物業部分	概約建築面積 (平方米)
商業單位	1,942.84
雙排別墅	<u>2,621.20</u>
總計	<u>4,564.04</u>

4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區北海街道辦，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約70分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
- (b) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
- (c) 除附註2外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值																		
6 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年 一期之綜合用途樓宇 之第1層、第3層及第 4層部分、地庫第1層 及第2層之車位以及 地庫第2層部分	<p>該物業包括開世嘉年一期於二 零零九年竣工之4層高綜合用途 樓宇(不包括兩層高地庫)的第1 層、第3層及第4層之部分以及 於二零零八年至二零零九年之 間竣工之987個地下車位及地庫 第2層部分。</p> <p>該物業之建築面積概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業部分</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1層部分</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>綜合用途樓宇第3層</td> <td>927.5</td> </tr> <tr> <td>綜合用途樓宇第4層</td> <td>927.5</td> </tr> <tr> <td>地庫第2層部分</td> <td>915</td> </tr> <tr> <td>地庫第2層部分</td> <td>1,164.8</td> </tr> <tr> <td>987個車位</td> <td><u>42,967.2</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>2,037</td> </tr> <tr> <td>(不包括地庫及 車位)</td> <td><u><u> </u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業連同第1號、第2號、第3 號、第7號及第8號物業獲授予 為期70年之土地使用權，於二 零七七年二月十二日屆滿，作 住宅用途。</p>	物業部分	概約 建築面積 (平方米)	第1層部分	182	綜合用途樓宇第3層	927.5	綜合用途樓宇第4層	927.5	地庫第2層部分	915	地庫第2層部分	1,164.8	987個車位	<u>42,967.2</u>	總計	2,037	(不包括地庫及 車位)	<u><u> </u></u>	佔用詳情概述於 附註4。	人民幣 133,000,000元 (相等於約 169,000,000港元)
物業部分	概約 建築面積 (平方米)																				
第1層部分	182																				
綜合用途樓宇第3層	927.5																				
綜合用途樓宇第4層	927.5																				
地庫第2層部分	915																				
地庫第2層部分	1,164.8																				
987個車位	<u>42,967.2</u>																				
總計	2,037																				
(不包括地庫及 車位)	<u><u> </u></u>																				

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第2號、第3號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u><u>159,183.71</u></u>	

2. 根據一份於二零一一年三月三日註冊之房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201101113號)，總建築面積約4,557.86平方米(地面總建築面積約為3,710平方米，而地下總建築面積則約為847.86平方米)之綜合用途樓宇之擁有權歸屬於大連市開世地產有限公司。
3. 根據兩份於二零一一年九月二十七日發出之房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201106915號及第201106916號)，該物業地庫第1層及第2層之車位以及地庫第2層部分(總建築面積約44,786.75平方米)之擁有權歸屬於大連市開世地產有限公司。
4. 根據 貴集團所提供之資料，該物業之佔用詳情如下：

物業部分	概約建築面積 (平方米)	佔用 狀況	租賃年期	年租
987個車位	45,047.00	車位	二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	人民幣 3,000,000元
地庫第2層部分	915	貯存	二零一四年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	人民幣 338,000元
地庫第2層部分	1,164.8	空置	不適用	不適用
第1層部分	182	空置	不適用	不適用
綜合用途樓宇第3層	927.5	空置	不適用	不適用
綜合用途樓宇第4層	<u>927.5</u>	空置	不適用	<u>不適用</u>
總計 (不包括車位 及地庫)	<u><u>2,037</u></u>			人民幣 <u><u>3,338,000元</u></u>

5. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
6. 該物業經陳嘉華先生 (MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA) 於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
7. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
8. 根據 貴公司提供的資料，該物業的租戶為關連方。該物業的租戶為天津市港灣物業管理有限公司大連分公司，而該公司乃由 貴公司實際擁有96.67%權益。
9. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 除綜合用途樓宇部分外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之綜合用途樓宇部分受限於按揭；
 - (c) 該物業之其餘部分目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；
 - (d) 該物業租賃協議之內容為有效且具法律效力。然而，該等租賃協議並無向相關政府機關登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，自二零一一年二月一日起，租賃協議之訂約方須為租賃協議進行登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。未有如此行事可能會導致第三方質疑 貴公司於相關租賃物業之權益。相關政府機關有權要求 貴公司為租賃協議進行登記備案。倘 貴公司未有於指定時限內如此行事，則其可能會就未進行登記面臨介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元之罰款。然而，根據中國法律及法規，未有登記租賃協議並不會影響租賃協議之有效性；及
 - (e) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
7 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年 二期之 多個零售單位及一間 幼兒園	該物業包括於二零一二年前後 竣工之7個零售單位及一間2層 高幼兒園。 該物業之總建築面積約為 2,773.57平方米。 該物業連同第1號、第2號、第3 號、第6號及第8號物業獲授予 為期70年之土地使用權，於二 零七七年二月十二日屆滿，作 住宅用途。	該物業之一部分 受多份租約所 限，並被佔用作 零售及餐飲用 途，且該物業之 一部分則為空 置，總年租為人 民幣1,250,864 元，而最後屆滿 日期為二零二 二年八月三十 一日。	人民幣 52,600,000元 (相等於約 66,800,000港元)

附註：

- 根據一份國有土地使用證(文件編號：旅順口國用(2007)第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第2號、第3號、第6號、第7號及第8號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u>159,183.71</u>	

- 根據所提供之資料，該物業包括7個零售單位及一間2層高幼兒園，總建築面積約2,773.57平方米。詳情列示如下：

物業部分	概約建築面積 (平方米)
492-1-1	304.52
492-2、492-3、492-4	937.61
692-5	241.38
662-1	190.02
492-1-2	150
幼兒園	<u>950.04</u>
總計	<u>2,773.57</u>

- 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

4. 該物業經陳嘉華先生 (MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA) 於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
5. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
6. 根據 貴公司提供的資料，該物業的租戶為獨立第三方，與 貴公司任何董事並無關連，且獨立於 貴公司任何董事。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；
 - (c) 該物業租賃協議之內容為有效且具法律效力。然而，該等租賃協議並無向相關政府機關登記。根據《商品房屋租賃管理辦法》，自二零一一年二月一日起，租賃協議之訂約方須為租賃協議進行登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。未有如此行事可能會導致第三方質疑 貴公司於相關租賃物業之權益。相關政府機關有權要求 貴公司為租賃協議進行登記備案。倘 貴公司未有於指定時限內如此行事，則其可能會就未進行登記面臨介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元之罰款。然而，根據中國法律及法規，未有登記租賃協議並不會影響租賃協議之有效性；及
 - (d) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

第三類—貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
8 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 長江路 開世嘉年 一期之 綜合用途樓宇部分	<p>該物業包括開世嘉年一期於二零零九年竣工之4層高綜合用途樓宇(不包括兩層高地庫)的第1層部分、第2層及地庫第1層全層以及於二零零八年至二零零九年之間竣工之987個地下車位及地庫第2層部分。</p> <p>該物業之建築面積約為2,520.86平方米(不包括地庫)。</p> <p>該物業連同第1號、第2號、第3號、第6號及第7號物業獲授予為期70年之土地使用權，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日，該物業被貴集團佔用作辦公室、餐廳、行政及附屬用途。	<p>人民幣 52,700,000元</p> <p>(相等於約 67,000,000港元)</p>

附註：

- 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：旅順口國用(2007)字第0402189號及第0403368號)，該物業連同第1號、第2號、第3號、第6號及第7號物業(地盤面積約159,183.71平方米)之土地使用權獲授予大連市開世地產有限公司，為期70年，於二零七七年二月十二日屆滿，作住宅用途。詳情列示如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	國有土地使用權證 (文件編號)
3-25-5	97,317.94	旅順口國用(2007)字第0403368號
2-15-2	<u>61,865.77</u>	旅順口國用(2007)字第0402189號
總計	<u>159,183.71</u>	

- 根據一份於二零一一年三月三日註冊之房屋所有權證(文件編號：大房權證旅單字第201101113號)，總建築面積約4,557.86平方米(地面總建築面積約為3,710平方米，而地下總建築面積則約為847.86平方米)之綜合用途樓宇之擁有權歸屬於大連市開世地產有限公司。

3. 根據 貴公司所提供之資料，該物業之總建築面積約為2,520.86平方米。詳情列示如下：

物業部分	概約建築面積 (平方米)
第1層部分	745.50
第2層全層	927.50
地庫第1層全層	<u>847.86</u>
總計(不包括地庫)	<u><u>2,520.86</u></u>

4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區長江路，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約50分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約1小時車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 除綜合用途樓宇部分外，該物業有權進行轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之綜合用途樓宇部分受限於按揭；
 - (c) 該物業之其餘部分目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
 - (d) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。

估值證書

第四類—貴集團於中國持作發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
9 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村 開世熙都 地段編號B41 之其餘部分	<p>該物業包括一幅地盤面積約 63,665.47平方米之土地。</p> <p>誠如 貴公司所告知，該物業 計劃發展為一項複合住宅及商 業項目。竣工後之總建築面積 預期將約為46,411.61平方米(不 包括車位)。更多詳情請參閱附 註3。</p> <p>該物業之總地盤面積約為 63,665.47平方米。該物業連同第 5號物業獲授予為期70年之土地 使用權，作住宅用途。更多詳 情請參閱附註2。</p>	<p>誠如 貴公司所 告知，該物業於 估值日正在興建 中。</p> <p>該物業預期將於 二零一五年十月 竣工。</p>	<p>人民幣 40,300,000元</p> <p>(相等於約 51,200,000港元)</p>

附註：

- 根據3份由中國遼寧省大連市國土資源及房屋局(甲方)與大連市開世地產有限公司(乙方)所分別訂立日期為二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日之國有土地使用權出讓合同，該物業連同第4號、第5號及第10號物業(地盤面積約155,438.71平方米)之土地使用權由甲方授予乙方，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣165,680,000元。國有土地使用權出讓合同所載之主要發展限制概述如下：

許可用途	住宅及附屬
地積比率	不少於1.0及不多於1.02
地盤覆蓋率	不多於28%
綠化比率	不多於35%
許可建築面積	約158,548平方米
面積限制	建築面積少於90平方米之住宅單位數目不得少於 竣工後之住宅單位總數之70%

2. 根據一份國有土地使用權證(文件編號:旅順口國用(2012)第080072FZC號),該物業(地盤面積約63,665.47平方米)之土地使用權已授予大連市開世地產有限公司,為期70年,於二零八一年七月十七日屆滿,作住宅及附屬用途。

該地塊資料之詳情列示如下:

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	土地租賃屆滿日期	國有土地使用權證 (文件編號)
0408084	63,665.47	二零八一年七月七日	旅順口國用(2012) 第080072FZC號

3. 誠如 貴公司所告知,該物業(包括第5號物業)計劃發展為一項複合住宅及商業項目。竣工後之總建築面積預期將約為46,411.61平方米。詳情列示如下:

物業部分	單位數目	概約建築面積 (平方米)
高層樓宇	不適用	46,411.61
車位	294	不適用
總計		<u>46,411.61</u>

4. 誠如 貴公司所告知,大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業外部之情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區北海街道辦,毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約70分鐘車程,並距離大連周水子國際機場約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 根據 貴公司提供之資料,完成開發第9號物業連同第5號及第10號物業於估值日之估計總成本為人民幣534,320,000元。預期竣工日期為二零一五年十月。
8. 假設該物業將根據於估值日之現時開發計劃竣工,竣工後物業之開發總值為人民幣311,500,000元(相等於約395,700,000港元)。
9. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
- 該物業有權進行佔用、轉讓、租賃及按揭;
 - 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔;及
 - 除附註2外,概無該物業用途的進一步限制。

(d) 經已取得下列法律文件。

- | | |
|-----------------|---|
| (i) 國有土地使用證 | 是 |
| (ii) 建設用地規劃許可證 | 是 |
| (iii) 建設工程規劃許可證 | 是 |
| (iv) 建設用地施工許可證 | 否 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十月三十一日 現況下的市值
10 中國 遼寧省 大連市 旅順口區 北海街道辦 李家溝村 開世熙都 地段編號B44	<p data-bbox="534 410 863 470">該物業包括一幅地盤面積約 44,730.94平方米之土地。</p> <p data-bbox="534 512 903 710">誠如 貴公司所告知，該物業 計劃發展為一項複合住宅及商 業項目。竣工後之總建築面積 預期將約為76,213.45平方米(不 包括車位)。更多詳情請參閱附 註3。</p> <p data-bbox="534 753 903 919">該物業之總地盤面積約為 44,730.94平方米。該物業連同第 5號物業獲授予為期70年之土地 使用權，作住宅用途。更多詳 情請參閱附註1及2。</p>	<p data-bbox="938 410 1129 534">誠如 貴公司所 告知，該物業於 估值日正在興建 中。</p> <p data-bbox="938 576 1129 676">該物業預期將於 二零一五年十月 竣工。</p>	無商業價值

附註：

- 根據3份由中國遼寧省大連市國土資源及房屋局(甲方)與大連市開世地產有限公司(乙方)所分別訂立日期為二零一一年七月十八日、二零一一年七月十八日及二零一一年七月二十一日之國有土地使用權出讓合同，該物業連同第4號、第5號及第9號物業(地盤面積約155,438.71平方米)之土地使用權由甲方授予乙方，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣165,680,000元。國有土地使用權出讓合同所載之主要發展限制概述如下：

許可用途	住宅及附屬
地積比率	不少於1.0及不多於1.02
地盤覆蓋率	不多於28%
綠化比率	不多於35%
許可建築面積	約158,548平方米
面積限制	建築面積少於90平方米之住宅單位數目不得少於 竣工後之住宅單位總數之70%

2. 誠如 貴公司所告知，該物業尚未取得國有土地使用權證。

該地塊資料之詳情列示如下：

地段編號	概約地盤面積 (平方米)	土地租賃屆滿日期	國有土地使用權證 (文件編號)
B44	<u>44,730.94</u>	不適用	不適用
總計	<u>44,730.94</u>		

3. 誠如 貴公司所告知，該物業計劃發展為一項複合住宅及商業項目。竣工後之總建築面積預期將約為76,213.45平方米。詳情列示如下：

物業部分	單位數目	概約建築面積 (平方米)
高層樓宇	不適用	75,107.50
商業	不適用	1,105.95
車位	483	<u>不適用</u>
總計		<u>76,213.45</u>

4. 誠如 貴公司所告知，大連市開世地產有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
5. 該物業經陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA)於二零一四年十月二十日及二零一四年十月二十一日進行視察。該物業之外部情況屬合理。
6. 該物業位於大連市旅順口區北海街道辦，毗鄰多個住宅社區。該物業距離大連市市中心約70分鐘車程，並距離大連周水子國際機場約50分鐘車程。巴士及的士均可到達該物業。
7. 於吾等的估值過程中，由於並無國有土地使用權證，故無權在市場上進行轉讓、租賃及按揭，吾等並無賦予該物業任何商業價值。為供說明，假設其已取得相關法律業權文件且可在市場上自由轉讓，該物業於估值日的市值為人民幣65,100,000元(相等於約82,700,000港元)。
8. 根據 貴公司提供之資料，完成開發第10號物業連同第5號及第9號物業於估值日之估計總成本為人民幣534,320,000元。預期竣工日期為二零一五年十月。
9. 假設該物業將根據於估值日之現時開發計劃竣工，竣工後物業之開發總值為人民幣514,500,000元(相等於約653,600,000港元)。

10. 吾等已於估值日獲提供由 貴集團的中國法律顧問君合律師事務所編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業尚未取得國有土地使用權證，故無權進行佔用、轉讓、租賃及按揭；
- (b) 該物業目前並無任何可能對該物業之擁有權造成不利影響之按揭、押記、法令及其他法律產權負擔；及
- (c) 除附註1外，概無該物業用途的進一步限制。
- (d) 經已取得下列法律文件。
 - (i) 國有土地使用證 否
 - (ii) 建設用地規劃許可證 是
 - (iii) 建設工程規劃許可證 否
 - (iv) 建設用地施工許可證 否

開世控股有限公司(「開世控股」)於英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據二零零四年英屬處女群島商業公司法(經修訂)(「英屬處女群島商業公司法」)註冊成立為商業股份有限公司，並受限於英屬處女群島法例。

下文載列(i)開世控股已於二零一五年一月十九日採納的組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)的若干條文及(ii)英屬處女群島公司法若干方面的概要。本概要並非旨在包括所有適用限制及例外情況或所有英屬處女群島公司法及稅務事項的全面檢討，其與有意人士可能較熟悉的司法權區的同條文或會有別。

開世控股組織章程概要

1. 大綱

大綱規定(其中包括)開世控股股東承擔的責任屬有限，而開世控股的成立宗旨並無限制，而開世控股擁有全部權利、權力及特權以經營不受英屬處女群島商業公司法或英屬處女群島任何其他法律禁止的任何業務。

(a) 股份類別

開世控股獲授權發行最多800,000,000股單一類別的零面值股份。

2. 細則

(a) 董事

i. 配發及發行股份的權力

在英屬處女群島商業公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可連同開世控股可藉普通決議案所決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確規定者，則由董事會決定)關於股息、投票權或其他方面的權利或限制予以發行，或附有的該等權利或限制。發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，開世控股或有關持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購開世控股任何股份類別或其他證券的認股權證。倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且開世控股已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在英屬處女群島商業公司法、細則及(倘適用)上市規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附的任何特別權利或限制的情況下，開世控股所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，將該等股份向彼等認為合適的該等人士提呈發售、配發或以其他方式處置，或就該等股份向上述人士授出購股權。

在配發、提呈發售或處置股份，或就股份授出購股權時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權，即屬或可能屬違法或不可行者，則開世控股及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

ii. 處置開世控股或任何附屬公司資產的權力

倘細則並無有關處置開世控股或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使開世控股可行使的一切權力、作出開世控股可作出的一切行為及進行開世控股可能批准的一切事宜(即使細則或英屬處女群島商業公司法並無規定開世控股須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜)，惟倘開世控股於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

iii. 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價，或就其退任向該等董事支付任何款項(並非為有關董事根據合約或法律條文有權收取的款項)，均須先獲開世控股於股東大會上批准。

iv. 向董事提供貸款及貸款抵押

開世控股不得直接或間接向董事或開世控股任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或開世控股任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接擁有另一家公司的控股權益）向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

v. 披露與開世控股或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於任職董事期間兼任開世控股任何其他職位或獲利崗位（開世控股核數師一職除外），任期及條款由董事會釐定，並可就獲支付任何其他細則所規定或根據任何其他細則而享有的任何酬金以外的額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付）。董事可擔任或出任開世控股可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益向開世控股或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均屬合適的方式，安排行使開世控股所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其以賣方、買方或其他身份與開世控股訂約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向開世控股交代於任何該等合約或安排獲得的任何溢利。倘董事在與開世控股訂立或擬與開世控股訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下在最早舉行的董事會會議上申明其權益性質。

開世控股無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向開世控股披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不得就此計入法定人數內)，倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 董事或其聯繫人應開世控股或其任何附屬公司的要求或為開世控股或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其聯繫人就開世控股或其任何附屬公司的債項或責任，透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 董事或其聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售開世控股或開世控股可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；
- (dd) 有關董事或其聯繫人僅以高級職員或行政人員或股東身份直接或間接於其中擁有權益，或有關董事或其聯繫人於該公司股份中享有實益權益(惟該董事及其任何聯繫人並非合共實益擁有該公司(或其或其聯繫人藉以獲得權益的任何第三方公司)任何已發行股份類別或投票權的5%或以上權益)的有關任何其他公司的任何建議；
- (ee) 有關採納、修改或實施與董事、其聯繫人及開世控股或其任何附屬公司的僱員有關的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人與該等計劃或基金相關的僱員一般未獲賦予的任何特權或利益；或
- (ff) 董事或其聯繫人僅因持有開世控股股份、債權證或其他證券的權益而與開世控股股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

vi. 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或開世控股於股東大會上不時釐定（視乎情況而定），除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分予各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可於其任職期間按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理地招致的旅費、酒店費及其他開支。擔任開世控股任何受薪工作或職位的董事所收取的上述酬金，乃其因擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應開世控股要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金（不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付），該等額外酬金須為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金（不論以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

vii. 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。任何以上述方式獲委任的董事的任期僅至開世控股下屆股東大會為止，屆時將合資格重選連任。董事毋須符合任何持股資格。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多位董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則除非彼等之間另有協定，否則以抽籤決定須退任的董事。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於就選舉所指定舉行大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前7日完結，而向開世控股提交該等通知的最短期間須至少為7日。

董事毋須持有開世控股任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

開世控股可藉普通決議案將任期未滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與開世控股訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償），且開世控股可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。除開世控股於股東大會上另行釐定外，董事人數不得少於兩人。

除上文所述者外，董事在以下情況發生時亦須離職：

- (aa) 董事將辭職通知書送交開世控股當時的註冊辦事處或總辦事處，或於董事會會議上提呈該通知書；
- (bb) 董事身故，或任何管轄法院或合格人員以董事屬或可能屬精神失常，或以董事因其他原因而未能處理本身事務為由，頒令判定其為神智紊亂，且董事會議決將其撤職；
- (cc) 董事未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 法律禁止董事擔任董事職務；
- (ff) 董事根據任何法律條文不再為董事，或董事根據細則被免職；
- (gg) 人數不少於四分之三（倘該人數並非整數，則以最接近的較低整數為準）的當時在任董事（包括該名董事）以經彼等簽署的書面通知將董事免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任開世控股任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。

董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事及其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規則。

董事會不得轉授董事委員會任何以下權力：

- (aa) 修改開世控股組織章程大綱或細則；
- (bb) 指派董事委員會；
- (cc) 轉授董事委員會權力；
- (dd) 委任董事；
- (ee) 委任代理；
- (ff) 批准有關合併、綜合或安排的計劃；或
- (gg) 宣告無力償債或批准清盤計劃。

viii. 借貸權力

根據細則，董事會可行使開世控股一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記開世控股全部或任何部分的業務及物業，並在英屬處女群島商業公司法的規限下發行開世控股的債權證、債權股證、債券及其他證券（無論其為直接進行，或作為開世控股或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品）。

ix. 董事會議事程序

在細則的規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的事項，均須以大多數票投票方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

(b) 修訂章程文件

於英屬處女群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，開世控股須先經特別決議案通過，方可更改或修訂大綱及細則及更改開世控股的名稱。

(c) 更改現有股份或股份類別的權利

在英屬處女群島商業公司法的規限下，倘開世控股股份在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可（除非該股份類別的發行條款另有規定）藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變動後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定人數不得少於兩名合共持有（或倘股東為公司，其獲正式授權代表）或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另有明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(d) 更改股本

開世控股可藉股東通過普通決議案以(a)更改開世控股獲授權發行的股份數目上限，或授權開世控股發行無限量的股份數目；(b)增加開世控股獲授權發行的類別股份，並在不影響先前賦予現有類別股份持有人的任何特別權利的情況下，對股份附加任何優先、遞延、限定或特別權利、特權、條件或在開世控股於股東大會上並無任何決定的情況下由董事決定的任何限制，惟開世控股如發行無表決權股份，則「無表決權」字眼須於該等股份出現，而倘若有不同表決權的股份，則每種類別的股份（具有最優先表決權的股份除外）必須包括「限制表決權」或「有限表決權」等字眼；(c)將其股份（包括已發行股份）分拆為較大數目的股份，或將其股份（包括已發行股份）合併為較少數目的股份；及(d)制定有關發行及配發並無附帶任何投票權的股份的條文；

(e) 特別決議案—須以大多數票通過

根據細則，開世控股的特別決議案須於股東大會上親身或以受委代表出席並有權投票的股東、(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過，且有關大會通告須於至少足21日前已妥為發出，並列明擬提呈有關決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會並於會上投票且合共持有授予上述權利的股份面值不少於95%的大多數股東同意，及倘(如屬股東週年大會)全部有權出席大會並於會上投票的股東同意，則可在發出少於足21日通知的大會上提早及通過決議案為特別決議案。

根據細則的定義，「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票的開世控股股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知須於不少於足十四日發出，並須根據細則規定舉行。由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的開世控股股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在有關情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(f) 表決權(一般表決權及投票表決)及要求投票表決的權利

在任何股份類別當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，凡於任何股東大會上以舉手方式表決，每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東均可投一票，而倘以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於開世控股股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項就上述者而不會被視為已繳股款。即使細則已有任何規定，倘股東為結算所(定義見細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非在宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他以投票方式表決的要求時，上市規則要求或以其他方式規定須以投票方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案均以舉手方式表決。下列人士可提出以投票方式表決的要求：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少兩名出席大會及當時有權於會上投票的股東，或（倘股東為公司）其獲正式授權代表或受委代表；或
- (iii) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一，並親身或（倘股東為公司）由其獲正式授權代表或受委代表出席的任何一名或多名股東；或
- (iv) 持有授予權利在會上投票且該等股份的已繳總額不少於授予該權利的全部股份已繳總額十分之一的開世控股股份，並親身或（倘股東為公司）由其獲正式授權代表或受委代表出席的一名或多名股東。

倘開世控股股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在開世控股任何大會或開世控股任何股東類別大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利），猶如其為個人股東。

倘開世控股知悉，上市規則規定任何股東須就開世控股任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就開世控股任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(g) 股東週年大會

除開世控股採納細則當年外，開世控股股東週年大會須每年於董事會釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或上市規則可能授權的有關較長期間（如有）舉行。

(h) 賬目與核數

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄開世控股收支款項、有關該等收支事項、開世控股的資產及負債，及英屬處女群島商業公司法所規定就真實公平地反映開世控股狀況及列明及解釋有關交易而言必需的一切其他事宜。

開世控股的賬簿須保存於開世控股總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。概無股東(董事除外)或其他人士有權查閱開世控股任何賬目或賬簿或文件，惟倘英屬處女群島商業公司法賦予、具有司法管轄權的法院頒令，或由董事會或開世控股於股東大會上授出有關權利除外。

於開世控股股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須包括其中或隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以向開世控股於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則條文於大會舉行日期不少於21日前寄交有權收取開世控股股東大會通告的所有人士。

在上市規則的規限下，開世控股可向(根據上市規則)同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同上市規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期不少於二十一日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

開世控股須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由開世控股於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或上市規則可能批准的該等其他準則審核開世控股的財務報表。

(i) 會議通告及議程

凡召開股東週年大會及提呈通過特別決議案的任何股東特別大會，均須發出最少21日的書面通告，而召開任何其他股東特別大會則須發出最少14日書面

通告。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

雖然開世控股可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該會並於會上投票的開世控股股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上投票的股東(合共持有賦予上述權利的已發行股份面值不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項，而於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會報告與核數師報告；
- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 向董事會授出提呈發售、配發或以其他方式處置佔開世控股現有已發行股份面值不超過20%的未發行股份，或就該等股份授出購股權的任何授權或權力，以及自授出該等授權起開世控股購回的任何證券數目；及
- (gg) 向董事會授出任何購回開世控股證券的授權或權力。

(j) 股份轉讓

在英屬處女群島商業公司法的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式且可為親筆簽署的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可於任何其認為適當的情況下酌情豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份的承讓人姓名列入開世控股股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，否則股東總名冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊的股份，則有關登記須於存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何開世控股擁有留置權的未繳足股份辦理登記。

除非(其中包括)有關人士已就所提交的轉讓文據向開世控股繳交董事會可不時規定的費用並已繳付應繳的印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票、董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及(倘轉讓文據由其他人士代其簽立)該其他人士的有關授權文件，送達有關的註冊辦事處或存置股東總名冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

開世控股可能於董事會可能釐定為停止辦理登記的有關時間及期間暫停股份過戶登記。在任何年度內，暫停辦理股東名冊登記的總期間均不得超過足30日。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份的權利的限制(惟獲上市規則批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

(k) 開世控股購回本身股份的權力

開世控股可購買、贖回或以其他方式收購並持有其本身的股份。惟在未取得將予購買、贖回或以其他方式收購的股份的股東同意之前，開世控股不得購買、贖回或以其他方式收購其本身的股份，除非根據公司法或大綱或細則的任何條文，開世控股獲准在未取得彼等同意的情況下即可購買、贖回或以其他方式收購股份則另當別論。開世控股僅可在董事會於相關時間決定於緊隨購買、贖回或收購後，開世控股的資產價值超過其負債且開世控股有能力支付到期債務的情況下方可提呈要約以收購股份。

(l) 開世控股任何附屬公司擁有股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有開世控股股份的條文。

(m) 股息及其他分派方法

在股東特別決議案批准的情況下，董事會可授權開世控股在彼等認為適合的時間以彼等認為適合的金額作出分派。開世控股亦可於股東大會上以特別決議案授權向股東作出分派，惟不可授權作出超過董事會建議金額的分派。除非董事會在合理情況下信納於緊隨作出分派後，開世控股的資產價值超過其負債且開世控股有能力支付到期債務，否則不得授權或作出任何分派。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；及
- (ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付。倘股東現時欠付開世控股催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或開世控股已在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，開世控股可藉普通決議案就開世控股任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

開世控股向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單形式支付，並按持有人的登記地址郵寄予持有人，或(倘屬聯名持有人)按開世控股股東名冊中就有關股份所作登記的名列首位持有人的地址寄予該名持有人，或按持有人或聯名持有人可以書面指示的地址寄予其指示的有關人士。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，開世控股的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或開世控股已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

於宣派後一年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸開世控股所有，且開世控股不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予開世控股。

開世控股就任何股份應付的股息或其他款項概不付息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則開世控股可行使權力終止寄發有關支票或股息單。

(n) 受委代表

凡有權出席開世控股大會並於會上投票的開世控股股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於開世控股股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為開世控股股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表）或由受委代表代其投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級職員或獲正式授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據（無論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會可不時批准者，惟任何發出予股東供其用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票（或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權）。

(o) 催繳股款及沒收股份

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催

繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且開世控股可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的任何時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期（不早於通知日期起計14日屆滿時）及付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向開世控股支付截至沒收日期應就該等股份付予開世控股的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期至付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

(p) 查閱公司記錄

細則規定，任何股東均可免費查閱開世控股的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得股東名冊各方面的副本或摘錄。

在英屬處女群島商業公司法條文的規限下，開世控股可在董事認為適當的地點存置股東總名冊或股東名冊分冊。

(q) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（倘股東為公司，由其獲正式授權代表出席）或由受委代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改個別股份類別權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為兩名持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份數量不少於三分之一的人士。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。

(s) 清盤程序

通過開世控股由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下，倘開世控股清盤，剩餘資產將於償付所有債權人之後根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配。

(t) 未能聯絡的股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或在該等支票或股息單首次無法投遞後被退回，則開世控股可行使權力終止寄發有關支票或股息單。

根據細則，開世控股有權在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：

- (i) 就有關股份須以現金付予持有人的任何款項的全部支票或股息單（總數不少於三張）在12年內仍未兌現；
- (ii) 在12年零3個月期間（當中3個月為分段(iii)所指的通知期）屆滿時，開世控股於期內並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及
- (iii) 開世控股安排刊發廣告以通知其有意出售該等股份，且由廣告日期起計的三個月期間已屆滿。出售該等股份任何所得款項淨額將屬開世控股所有，而開世控股收到該所得款項淨額後，開世控股即結欠該前股東一筆相等於該所得款項淨額的債項。

英屬處女群島公司法概要

(A) 股份

英屬處女群島商業公司法項下概無法定股本或股本的概念。股份有限公司的組織章程大綱必須載列：

- (i) 公司有權發行的最高股份數目或指出公司有權發行無限數目的股份；及
- (ii) 公司有權發行的股份類別，而倘若公司有權發行兩類或以上，則各股份類別所附權利、特權、限制及條件。

英屬處女群島商業公司法規定，根據公司組織章程大綱及細則，公司可發行具有或不具有面值的股份。倘公司發行具有面值的股份，則股份的代價不得少於股份的面值。公司可發行股份以換取任何形式的代價，包括金錢、承兌票據或其他以書面責任注入金錢或財產、不動產、個人財產（包括商譽及技術知識）、服務或未來服務的責任。

根據公司的組織章程大綱及細則，其董事有權不時發行公司股份。

根據英屬處女群島商業公司法及公司的組織章程大綱或細則，董事可決定股份及可購入公司股份的購股權可在有關時間以有關代價按有關條款發行及授予有關人士。

倘有關人士或其授權代理並未以書面同意成為股份的持有人，而公司發行股份會(i)增加該人士的債務，或(ii)令該人士對公司承擔新的債務，則此股份發行屬無效。股份以股東姓名記入公司股東名冊後視作已發行。

根據公司的組織章程大綱及細則，公司可(a)將其股份(包括已發行股份)拆細為較大數目的股份；或(b)將其股份(包括已發行股份)合併為較少數目的股份。一類或一系列股份(包括已發行股份)的分拆或合併，須造成同類別或同系列股份數目的相應增減(視情況而定)。倘分拆或合併股份，則新股份的總面值須等於原有股份的總面值。倘分拆股份會導致股份數目上限超逾公司的章程大綱授權公司發行的股份數目上限，則公司不得分拆其股份。

(B) 股東資格

根據英屬處女群島商業公司法，倘姓名已列入股東名冊作為公司股份持有人，則為股份的法定所有權歸屬該名人士的表面證據。一間公司可將一股登記股份的持有人視作唯一有權(a)行使該股份所附任何投票權；(b)收取通知；(c)收取有關股份的分派；及(d)行使該股份所附其他權利及權力的人士。

(C) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

根據英屬處女群島商業公司法條文或公司的組織章程大綱或細則中的條文，英屬處女群島商業公司可購買、贖回或以其他方式收購其本身的股份。

在未取得其股份將被購買、贖回或以其他方式收購的股東同意之前，公司不得購買、贖回或以其他方式收購其本身的股份，除非根據英屬處女群島商業公司法或其組織章程大綱或細則的任何條文，公司獲准在未取得該同意的情況下即可購買、贖回或以其他方式收購股份則另當別論。

除非董事有合理理由信納於緊隨購買、贖回或收購股份後，公司仍可通過償債能力測試，否則不會購買、贖回或以其他方式收購公司本身股份。公司在以下情況下視為通過償債能力測試：倘(i)公司的資產價值超過其負債；及(ii)公司有償還其到期債務。英屬處女群島商業公司法規定於若干情況下毋須在購回、贖回或收購股份獲批准前強制進行償債能力測試。該等情況包括：(a)公司根據英屬處女群島商業公司法第62條贖回股份；(b)公司根據股東所擁有可要求公司贖回其股份或其股

份換取金錢或公司的其他財產的權利而贖回股份；或(c)公司根據英屬處女群島商業公司法第179條的條文購買、贖回或以其他方式收購股份。

一間公司的董事可提出購買、贖回或以其他方式收購該公司發行的股份的要約，倘若該要約為：

- (a) 對全體股東購買、贖回或以其他方式收購該公司發行的股份的要約：
 - (i) 如獲接納，將會使股東的相關投票權及分派權不受影響；及
 - (ii) 給予每名股東一次合理機會以接納要約；或
- (b) 對一名或多名股東購買、贖回或以其他方式收購該公司發行的股份的要約：
 - (i) 全體股東均已以書面同意；或
 - (ii) 章程大綱或細則所容許及根據英屬處女群島商業公司法第61條作出。

被購買、贖回或以其他方式收購的股份可予以註銷或持作庫存股份。倘(i)公司章程大綱或細則並不禁止持有庫存股份；(ii)董事議決把將予購買、贖回或以其他方式收購的股份持作庫存股份；及(iii)購買、贖回或以其他方式收購的股份數目與公司已持作庫存股份的同類別股份合共不超過公司曾發行的該類別股份數目的50%（已註銷的股份除外），則公司可持有該等被購買、贖回或以其他方式收購的股份作為庫存股份。當公司持有股份作為庫存股份時，庫存股份所附的所有權利及義務將予終止，且不得由或針對公司行使。

(D) 股息及分派

根據英屬處女群島商業公司法及公司的組織章程大綱及細則，倘其董事有合理理由信納於緊隨分派或派發股息後可符合償債能力測試，即：(a)公司仍有能力償還其到期債務；及(b)公司的資產價值超過其負債，則董事可通過決議案授權公司向其股東作出分派或派發股息。

倘公司在緊隨分派後無法通過上述償債能力測試，則公司可自股東收回已向股東派付的分派或股息，惟下列情況除外：(a)股東以誠信的原則收取分派且不知悉公

司未能通過償債能力測試；(b)股東因分派的有效性而已改變其身份；及(c)要求悉數退款或退款實屬不公平。

倘於授權作出分派或派發股息後及實施前，董事不再有合理理由信納公司在緊隨分派後仍能通過償債能力測試，則公司所派付的任何分派或股息被視為未經授權一樣。倘董事(a)於作出授權後但實施分派前，不再有合理理由信納公司在緊隨作出分派後仍能通過償債能力測試；及(b)未能採取合理措施阻止作出分派，則該董事須對公司負有償付無法向股東收回已分派款項的個人責任。

(E) 少數股東的保障

英屬處女群島商業公司法規定，倘公司或公司董事從事或擬從事違反英屬處女群島商業公司法或公司組織章程大綱或細則的行為，在公司股東或董事入稟申請後，英屬處女群島高等法院可作出命令，指示公司或董事去遵從或禁止公司或董事從事違反英屬處女群島商業公司法或組織章程大綱或細則的行為。

英屬處女群島商業公司法亦載有條文規定，於公司股東入稟法院申請後，允許法院給予股東以下許可：(a)以公司名義及代表公司提出訴訟；或(b)介入公司作為訴訟一方的訴訟，以代表公司繼續進行訴訟、在訴訟中抗辯或終止訴訟。未經法院批准，股東提出的訴訟或經法院許可股東所介入的訴訟不得和解或妥協或終止。根據英屬處女群島商業公司法，公司股東可就公司違反對其作為股東所負有的責任而提出訴訟。

倘公司股東向公司提出訴訟，而其他股東於該等訴訟中擁有相同或大致相同的權益，英屬處女群島高等法院可委任該名股東代表全體或部分擁有相同權益的股東，並可就其認為合宜時作出以下命令，包括(a)有關訴訟程序的控制及執行；(b)有關訴訟費用；及(c)指示分配任何訴訟中被告被勒令繳付的款項予所代表的股東。

英屬處女群島商業公司法規定，如公司股東認為公司經營業務的方式或公司作出的行動已經、正在或相當可能對其股東身份構成欺壓、不公平歧視或不公平損害，可向英屬處女群島高等法院提出申請。倘法院認為以下行動乃屬公平公正，可於其認為合宜時發出相關命令，包括(但不限於本分節一般性的原則下)以下一項或

多項命令：(a)就股東而言，規定公司或任何其他人士收購股東的股份；(b)規定公司或任何其他人士向股東支付賠償；(c)規管公司業務的未來經營方式；(d)修訂公司的章程大綱或細則；(e)委任公司接管人；(f)根據英屬處女群島破產清盤法第159(1)條，就有關該法案第162(1)(b)條所指定的情況，委任公司清盤人；(g)指示修正公司記錄；或(h)擱置公司或其董事違反英屬處女群島商業公司法或公司的章程大綱或細則而作出的任何決定或所採取的行動。除非公司或其他任何人士為申請訴訟的一方，否則不得針對公司或該人士發出上述命令。

股東或公司事務註冊處可單方面入稟英屬處女群島高等法院或根據法院可能規定的有關通知，申請對公司及其任何聯屬公司作出調查的指示命令。倘法院就有關申請，認為(a)公司或其任何聯屬公司正在或已經營的業務有意欺詐任何人士；(b)公司或其任何聯屬公司乃為欺詐或非法目的而成立或為欺詐或非法目的而將予解散；或(c)與公司或其任何聯屬公司的註冊成立、業務或事務相關的人士涉及欺詐或不誠實行為，法院可在其認為合宜的情況下發出命令，派出調查員(可能是公司事務註冊處人員)對公司及其任何聯屬公司作出調查。

英屬處女群島商業公司法規定，公司股東若對下列任何一項持有異議，則有權按其股份的公允價值收取款項：

- (1) 一項兼併，倘公司為成員公司(除非公司為續存公司且股東繼續持有相同或類似股份)；
- (2) 一項合併，倘公司為成員公司；
- (3) 任何如非在公司一般或日常業務過程中進行的出售、轉讓、出租、交換或以其他方式處置超過公司資產或業務值的50%，但不包括：
 - (i) 根據對該事項享有司法管轄權的法院所發出的命令而作出的處置，
 - (ii) 就處置所得的款項按條款規定於處置之日後的一年內將全部或絕大部分所得款項淨額按各自的權益分派予股東，或
 - (iii) 根據英屬處女群島商業公司法第28(2)條所述的權力作出的轉讓；

- (4) 公司根據英屬處女群島商業公司法第176條贖回其股份；及
- (5) 一項安排，倘獲英屬處女群島高等法院批准。

(F) 管理層

英屬處女群島商業公司法規定，在公司的組織章程大綱或細則規限下，任何並非在公司一般或日常業務過程中進行的出售、轉讓、出租、交換或以其他方式處置（按揭、抵押或就此附加的其他產權負擔，則不在此限）超過公司50%的資產值（根據英屬處女群島商業公司法第28(3)條所述權力作出的轉讓則不在此限），須以英屬處女群島商業公司法第175條規定的方式藉股東決議案批准。

公司董事在行使其權力或履行其職責時，須誠實地並以董事相信符合公司的最佳利益秉誠行事。董事須以恰當目的行使其董事的權力，且不能作出或不得同意公司作出違反英屬處女群島商業公司法或公司組織章程大綱或細則的行為。公司董事在行使董事權力或履行其職責時，須以一名合理的董事經考慮（但不限於）下列各個因素後在相同情況下以應有的謹慎、勤勉及技巧行事：(a)公司的性質；(b)決策的性質；及(c)董事的職位及其承擔責任的性質。

(G) 會計及審核規定

英屬處女群島商業公司法規定，英屬處女群島商業公司須保留會計記錄，而該會計記錄須(a)足以顯示及說明公司的交易；及(b)在任何時間合理準確地釐定公司的財務狀況。

(H) 英屬處女群島稅項

英屬處女群島商業公司獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬處女群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬處女群島居民在公司的任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文。

非英屬處女群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，而向居住於歐盟地區的人士或以歐盟地區人士為受益人支付的利息除外。

(I) 股份轉讓印花稅

英屬處女群島並無向沒有擁有土地的英屬處女群島商業公司徵收轉讓股份、債務責任或其他證券的印花稅。倘公司或其任何附屬公司擁有英屬處女群島任何土地的權益，該公司即為擁有土地的公司。

(J) 查閱公司記錄

公司股東有權向公司發出書面通知，要求查閱章程大綱及細則、股東名冊、董事名冊、股東及其所屬類別的股東會議記錄及決議案，以及複印存置於公司註冊代理辦事處文件及記錄或取得其摘要。在公司組織章程大綱及細則的規限下，倘董事確信允許股東查閱股東名冊、董事名冊或股東會議記錄／決議案或該等文件任何部分將抵觸公司的利益，董事可拒絕批准股東查閱文件或限制其查閱文件，包括限制複印記錄或取得其摘要，惟董事須在切實可行的合理情況下盡快知會有關股東。倘公司未能或拒絕批准股東查閱文件或允許股東有限制地查閱文件，該名股東可入稟英屬處女群島高等法院申請命令，允許其查閱文件或無限制地查閱文件。

英屬處女群島商業公司法規定，商業公司須保存所有董事會議、股東大會、董事委員會會議及股東委員會會議的會議記錄及所有董事、股東、董事委員會、高級職員委員會及股東委員會同意的決議案副本。英屬處女群島商業公司法規定，股東及類別股東的會議及決議案的會議記錄以及董事會議及董事委員會會議的會議記錄須存置於公司註冊代理的辦事處或由董事可能決定在英屬處女群島境內外的其他地點。公司須將過往十年內的組織章程大綱及細則、股東名冊(或其副本)、董事名冊(或其副本)、所有通告的副本及公司存檔的其他文件存置於其註冊代理的辦事處。英屬處女群島商業公司法規定，公司須將印鑒及其蓋章存置於其註冊代理的辦事處。

商業公司須保存股東名冊，當中須載列公司登記股份持有人的姓名及地址、股東各自所持已登記各類別及系列股份的數目、股東各自列入股東名冊的日期及任何人士終止公司股東身份的日期。股東名冊可按董事批准的方式保存，倘以磁化、電子或其他數據儲存方式保存，則公司必須能夠提出其內容可閱讀的憑證。倘姓名已列入股東名冊作為公司股份持有人，則為股份的法定所有權歸屬該名人士的表面證據。

英屬處女群島商業公司法規定，商業公司須保存一份名為董事名冊的登記冊，其中包括公司董事或獲提名為公司備任董事的人士的姓名及地址、名列登記冊人士各自獲委任為董事或獲提名為公司備任董事的日期，以及名列為董事的人士各自終止為公司董事身份的日期及任何人士已獲提名為備任董事人士的提名失效日期。董事名冊可按董事批准的方式保存，倘以磁化、電子或其他數據儲存方式保存，則公司必須能夠提出其內容可閱讀的憑證。董事名冊本文所載為英屬處女群島商業公司法所指示或授權的任何事宜的表面證據。

(K) 清盤

(i) 倘商業公司有償債能力

倘建議將一家有償債能力的商業公司（即該公司並無負債或有能力償還到期債務）清盤，公司董事須(a)以認可方式作出有償債能力的聲明，表明其認為公司目前能夠且今後將繼續有能力清償、支付或計提公司的到期債務，及(b)批准清盤計劃，具體說明：(i)公司清盤的理由，(ii)將公司清盤估計所需時間，(iii)倘董事認為有必要或符合公司債權人或股東的利益，清盤人是否獲授權經營公司的業務，(iv)將獲委任的清盤人各自的姓名及地址，以及擬付各清盤人的酬金，及(v)清盤人是否須向全體股東發出清盤人就其行動或交易而編製或促使編製的賬目報表。根據公司的組織章程大綱及細則，公司董事及／或股東將通過一項決議案，委任自願清盤人並向選定的清盤人發出委任通知。公司的清盤將在委任自願清盤人時展開。

在清盤開始起計14日內，自願清盤人須向公司事務註冊處以認可形式提交其委任通知書、由董事發出的有償債能力的聲明及清盤計劃的副本。彼亦須在清盤開始起計30日內，按規定的方式刊登其委任通知。

自公司自願清盤開始起，由自願清盤人保管及控制公司資產。

然而，有擔保債權人就其擁有的擔保利益可佔有、變現或以其他方式處理公司資產的權利，該些權利將不會受影響。

公司董事將仍會保留在職，但其不再擁有任何權力、職能或責任，惟英屬處女群島商業公司法第XII部所規定或允許者除外。

倘清盤人認為，由清盤人經營公司業務乃屬必要或符合公司債權人或股東的最佳利益，則董事在自願清盤開始後可以書面通知形式給予清盤人在清盤計劃中並未給予清盤人的相關授權及作為清盤人可行使的相關權力。

於委任自願清盤人後的任何時間，倘公司的董事、股東或債權人入稟英屬處女群島高等法院提出申請，而英屬處女群島高等法院信納此乃公平公正，則可發出終止清盤命令。倘發出有關命令，公司將自命令發出當日或命令可能指定的稍後日期起終止進行自願清盤，而自願清盤人則終止擔任該職務。

自願清盤人須於自願清盤完成後提交有關已經完成清盤的陳述書，公司事務註冊處則須於收到有關陳述書後將公司從公司登記冊中剔除，並以認可方式發出解散證書，以核證公司已告解散。公司的解散自發出證書當日起生效。

緊隨公司事務註冊處發出解散證書後，於緊接解散前身為公司自願清盤人的人士須在憲報發表公佈，公佈公司已經從公司登記冊中剔除並已經解散。

(ii) 倘商業公司並無償債能力

倘公司的自願清盤人在自願清盤的任何時間認為公司無償債能力（即公司的負債超出或將超出其資產的價值，或公司不能或將不能於債務到期時償還債務），彼須立即以認可方式向正式接管人發出書面通知。

自願清盤人須就此召集公司債權人會議，而有關會議須於向正式接管人發出上述通知當日起計二十一日內舉行。上述債權人會議會被視為公司股東委任的清盤人根據英屬處女群島破產清盤法第179條首次召集的公司債權人會議。英屬處女群島破產清盤法第179及第180條須適用於召集及主持有關會議。

倘自願清盤人並非為公司的合資格持牌清盤從業員，則正式接管人可單方面向英屬處女群島高等法院申請委任其本人或合資格持牌清盤從業員作為公司的清盤人，法院可按其認為適合的條件作出委任。

當獲委任的自願清盤人在首次察覺公司不能或將不能償還其債務時，須視其本身為根據英屬處女群島破產清盤法獲委任的清盤人進行清盤。

英屬處女群島破產清盤法將應用於公司的清盤（須根據適合的修正條款修改），而且公司清盤須於委任自願清盤人當日被視為開始進行。

(L) 重組

目前有法定條文幫助作出有關有待公司董事以決議案批准的安排計劃的安排以及向英屬處女群島高等法院提出申請以批准建議的安排。經法院批准後，倘公司董事仍有意執行該計劃，彼等須確認法院所批准的安排計劃是否已由法院作出任何修訂，以及是否已向法院指令的人士發出通知，並將該安排計劃提交予該等人士（如有）以供其作出有關法院要求的批准。

於安排計劃獲批准後，公司須執行安排細則。安排細則須載有安排計劃、倘須經法院命令批准則法院批准安排計劃的命令以及批准安排計劃的方式。安排細則須提交予公司事務註冊處以就其登記。於登記安排細則後，註冊處須以認可形式發出證書，核證安排細則已獲登記。

安排於安排細則於公司事務註冊處登記當日或安排細則所示的稍後日期（惟不得超過30日）生效。

(M) 強制收購

根據公司組織章程大綱或細則，在合併或整合時持有90%有投票權的發行在外股份的公司股東，以及持有90%有投票權的各類發行在外股份的公司股東，即可向

公司發出書面指示，指示公司贖回餘下股東持有的股份。公司接獲書面指示後須贖回書面指示所指定的股份，而不論該等股份是否可根據其條款予以贖回。公司須向各持有將被贖回股份的股東發出書面通知，說明贖回價及進行贖回的方式。

(N) 彌償

英屬處女群島商業公司法第132條規定，根據公司組織章程大綱或細則，公司可向(a)現任或曾為公司董事，故現時為或曾為或面臨任何威脅發生、尚未了結或已完成的訴訟(不論為民事、刑事、行政或調查)的一方，或(b)現時或曾應公司要求擔任其他法人團體、合夥商號、合營企業、信託基金或其他企業的董事，或現時或曾以任何其他身份代表其他法人團體、合夥商號、合營企業、信託基金或其他企業行事的任何人士彌償所有支出(包括法律費用)及一切法律、行政或調查程序中償還或合理產生的判決、罰款及和解費用，條件為上述人士相信其乃以符合公司最佳利益忠實及誠信地行事(如屬刑事訴訟，則該名人士並無合理理由相信其行為屬違法)。任何因違反上述條文而作出的彌償均屬無效。

在收取到就董事或前任董事(視情況而定)或代表其所作出的承諾如其無權收取就在任何法律、行政或調查程序中進行抗辯所產生的支出(包括法律費用)的彌償，其會償還由公司於最終處置有關程序前預付款項的承諾後，由公司於最終處置有關程序前預付款項。倘為前任董事，則該名前任董事提交的承諾亦可能會包括公司認為合適的其他條款及條件。

公司可就現任或前任公司董事、或任何現時或曾應公司要求擔任其他法人團體、合夥商號、合營企業、信託基金或其他企業董事的人士或現時或曾以任何其他身份代表其他法人團體、合夥商號、合營企業、信託基金或其他企業行事的的人士，為其所面臨及以上述身份所產生的任何責任購買並維持保險，不論公司是否已經或將有權根據英屬處女群島商業公司法第132條就責任對該名人士作出彌償。

1. 責任聲明

開世控股之唯一董事願就本文件所載資料(有關易明佳林、其聯繫人及其一致行動人士之資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本文件中發表的意見(易明佳林、其聯繫人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。

易明佳林之唯一董事願就本文件所載有關易明佳林、其聯繫人及其一致行動人士以及開世控股收購建議(有關開世控股、其聯繫人及其一致行動人士之資料除外)之資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本文件中發表的意見(開世控股、其聯繫人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，開世控股的法定及已發行股本如下：

法定

最多800,000,000股無面值之開世控股股份

已發行及繳足或入賬列作繳足

602,000,000股無面值之開世控股股份

所有現有已發行開世控股股份均為悉數繳足或入賬列作繳足並於所有方面享有同等地位，包括開世控股股東有關股息、投票及資本之一切權利。

除於最後實際可行日期已發行之602,000,000股開世控股股份外，開世控股集團概無任何其他開世控股股份或附帶權利轉換或交換或認購開世控股股份之尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

除分別於二零一四年十一月六日及二零一四年十二月十九日發行及配發1股開世控股股份及601,999,999股開世控股股份作為收購開世投資集團有限公司全部已發行股本之代價以及於二零一五年一月二十六日根據實物分派轉讓之602,000,000股開世控股股份外，開世控股自二零一三年十二月三十一日(即最近的財政年度結算日)起概無發行任何開世控股股份。

3. 股權及買賣

於開世控股之權益

於最後實際可行日期，開世控股唯一董事擁有權益(定義見收購守則附表I第4段的註釋3)之開世控股股權如下：

姓名	身份／權益性質	所持開世控股股份數目	佔開世控股已發行股本之概約百分比
開先生	受控制法團權益(附註1)	450,000,000	74.75%
	實益擁有人	340,000	0.06%
	配偶權益(附註2)	260,000	0.04%

附註：

1. 開先生擁有易明佳林之全數已發行股本，而易明佳林則擁有開世控股之74.75%股權。因此，開先生就證券及期貨條例而言被視為或當作於易明佳林所實益擁有之全部開世控股股份中擁有權益。開先生乃易明佳林之唯一董事。
2. 胡士翠女士擁有260,000股開世控股股份。開先生乃胡士翠女士之配偶。因此，開先生就證券及期貨條例而言被視為或當作於胡士翠女士實益擁有之所有開世控股股份中擁有權益。

除本節所披露者外，開世控股之唯一董事於最後實際可行日期並無於開世控股股份、附帶開世控股之轉換或認購權利之認股權證、購股權、衍生工具及證券中擁有任何其他權益。

於最後實際可行日期，易明佳林、其董事、最終實益擁有人及其一致行動人士擁有權益(定義見收購守則附表I第4段的註釋3)之開世控股股權如下：

姓名／名稱	身份／權益性質	所持開世控股 股份數目	佔開世控股 已發行股本之 概約百分比
易明佳林	實益擁有人	450,000,000	74.75%
開先生	受控制法團權益	450,000,000 (附註)	74.75%
	實益擁有人	340,000	0.06%
胡士翠女士	實益擁有人	260,000	0.04%
開曉江先生	實益擁有人	300,000	0.05%

附註：該等權益由易明佳林持有，而易明佳林則由開先生全資擁有，彼亦為易明佳林之唯一董事。

除本節所披露者外，易明佳林或其董事、最終實益擁有人及其一致行動人士概無於開世控股股份、附帶開世控股之轉換或認購權利之認股權證、購股權、衍生工具及證券中擁有任何其他權益。

於易明佳林之權益

於最後實際可行日期，開世控股並無於易明佳林之股份、附帶易明佳林股份之轉換或認購權利之認股權證、購股權、衍生工具及證券中擁有任何權益，亦無於相關期間內買賣易明佳林之股份、附帶易明佳林股份之轉換或認購權利之認股權證、購股權、衍生工具及證券以換取價值。

於最後實際可行日期，開世控股唯一董事擁有權益(定義見收購守則附表II第2段的註釋3)之易明佳林股權如下：

姓名	身份／權益性質	易明佳林 股份數目	佔易明佳林 已發行股本之 百分比
開先生	實益擁有人	10,000	100%

除本節所披露者外，開世控股之唯一董事於最後實際可行日期並無於易明佳林之股份、附帶易明佳林股份之轉換或認購權利之認股權證、購股權、衍生工具及證券中擁有任何其他權益。

其他權益

於最後實際可行日期，

(a) 除上文第3段所披露者外：

- (i) 開世控股或開世控股唯一董事概無於任何股份或有關易明佳林之任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中持有任何權益；
- (ii) 開世控股附屬公司或開世控股或開世控股集團任何成員公司之任何退休基金概無擁有或控制任何開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iii) 名列本附錄「專家同意及資格」一節之顧問或於收購守則項下「聯繫人」之定義之第(2)類別所指之開世控股任何顧問概無擁有或控制任何開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iv) 概無開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具乃由與開世控股有關連之基金經理按酌情基準進行管理；
- (v) 開世控股或開世控股唯一董事概無借入或借出任何開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (vi) 易明佳林或其一致行動人士概無借入或借出任何開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (vii) 於開世控股持有任何股權之人士概無與易明佳林或易明佳林之任何一致行動人士訂有任何收購守則規則22註釋8中所提述類別之任何安排或彌償保證。

買賣開世控股證券

於相關期間內，除實物分派外，開世控股之唯一股東並無買賣開世控股股份、附帶開世控股股份之轉換或認購權利之認股權證、購股權、衍生工具及證券以換取價值。

於相關期間內，除實物分派（據此合共450,900,000股開世控股股份獲分派予易明佳林及其一致行動人士）外，易明佳林、其董事、最終實益擁有人或彼等任何一方的一致行動人士概無買賣開世控股股份、附帶開世控股股份之轉換或認購權利之認股權證、購股權、衍生工具及證券。

於最後實際可行日期及於相關期間內，易明佳林、其董事、最終實益擁有人及彼等任何一方的一致行動人士概無借入或借出任何開世控股股份或附帶投票權之開世控股其他證券或開世控股之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

此外，於相關期間內，

- (a) 開世控股之附屬公司或開世控股或其附屬公司之退休基金或於收購守則項下「聯繫人」之定義之第(2)類別所指之開世控股顧問（包括獨立財務顧問）概無於任何開世控股股份、附帶開世控股股份之轉換或認購權利之認股權證、購股權、衍生工具及證券中擁有任何股權或買賣；及
- (b) 與開世控股有關連之基金經理概無買賣任何開世控股股份、附帶開世控股股份之轉換或認購權利之認股權證、購股權、衍生工具或證券。

買賣易明佳林證券

於相關期間內，開世控股之唯一董事並無買賣易明佳林之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

買賣之額外披露

- (a) 於相關期間內，
 - (i) 除於二零一五年一月二十六日完成之實物分派外，易明佳林或其一致行動人士概無買賣任何開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
 - (ii) 除於二零一五年一月二十六日完成之實物分派外，易明佳林之唯一董事概無買賣任何開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
 - (iii) 除於二零一五年一月二十六日完成之實物分派外，開世控股及開世控股唯一董事概無買賣任何開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及

(iv) 開世控股及開世控股唯一董事概無買賣有關易明佳林之任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

(b) 於相關期間內及直至最後實際可行日期為止：

(i) 開世控股附屬公司或開世控股任何退休基金或開世控股集團任何成員公司概無買賣任何開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

(ii) 名列本附錄「專家同意及資格」一節之顧問或於收購守則項下「聯繫人」之定義之第(2)類別所指之開世控股任何顧問概無買賣任何開世控股股份或有關任何開世控股股份或開世控股證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

(iii) 除實物分派外，開世控股或於收購守則項下「聯繫人」定義之第(1)、(2)、(3)或(4)類別屬開世控股聯繫人之任何人士與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8第三段所提述類別之安排。

4. 有關開世控股收購建議之其他協議或安排

(i) 於最後實際可行日期，除買賣協議外，概無易明佳林或開先生屬訂約方並與可能會或可能不會援引或尋求援引開世控股收購建議之某項條件的情況有關之協議或安排；

(ii) 易明佳林、開先生或彼等任何一方的一致行動人士概無收到任何接納或拒絕開世控股收購建議之不可撤銷承諾；

(iii) 於最後實際可行日期，易明佳林或易明佳林的任何一致行動人士與任何其他人士概無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；

(iv) 於最後實際可行日期，概無已經或將會給予開世控股之唯一董事以作為失去開世控股集團任何成員公司職務之賠償或以其他方式與開世控股收購建議有聯繫之利益；

(v) 於最後實際可行日期，開世控股之唯一董事與任何其他人士概無任何以開世控股收購建議之結果為條件或取決於有關結果或以其他方式與開世控股收購建議有聯繫之協議或安排；

- (vi) 於最後實際可行日期，易明佳林或其實益擁有人概無訂立開世控股之唯一董事於其中擁有重大個人利益之任何重大合約；
- (vii) 於最後實際可行日期，概無任何藉以將根據開世控股收購建議將予收購之任何證券轉讓、押記或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解；
- (viii) 於最後實際可行日期，易明佳林、其最終實益擁有人或彼等任何一方的任何一致行動人士與開世控股之任何董事、近期董事、股東或近期股東概無訂立任何與開世控股收購建議有任何聯繫或取決於開世控股收購建議之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (ix) 於相關期間內，概無獨立開世控股股東已不可撤銷地承諾接納或拒絕開世控股收購建議；及
- (x) 概無因彼為易明佳林之唯一實益擁有人而向開世控股之唯一股東提出開世控股收購建議。

5. 市價

由於開世控股股份並無於聯交所或任何其他證券交易所上市，故概無有關於聯交所或任何其他證券交易所所報開世控股股份價格之資料。

此外，除實物分派外，於相關期間內，概無進行有關開世控股股份之交易。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，開世控股之唯一董事概無與開世控股或其任何附屬公司或聯營公司之服務合約仍然生效，且該合約乃：(i)（包括連續性及定期合約兩者）於相關期間內訂立或修訂；(ii) 為一份連續性合約，而其通知期達12個月或以上；或(iii) 為一份定期合約，而其有效期超過12個月（不論通知期）。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，開世控股集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索及開世控股集團任何成員公司概無待決或威脅進行或被提出之任何重大訴訟、仲裁或申索。

8. 債務聲明

於二零一四年十月三十一日營業時間結束(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)時，開世控股集團並無尚未償還借款。

於二零一四年十月三十一日，開世控股集團有已抵押存款人民幣25,000,000元乃作為授予上市公司達30,380,000港元之銀行貸款之抵押，以及總賬面值為人民幣22,200,000元的物業(包括物業、廠房及設備以及投資物業)乃作為授予上市公司附屬公司大連市開世建設工程有限公司達人民幣40,000,000元之銀行貸款之抵押。

除上述情況或於本文件另行披露者外及除集團內部債務外，開世控股集團於二零一四年十月三十一日營業時間結束時並無任何尚未清償之債務證券及已發行及尚未清償或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務(不論屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、按揭、押記或債權證、擔保或其他重大或然負債。

開世控股之唯一董事已確認，上述人民幣25,000,000元之已抵押存款已於二零一四年十一月獲解除，而已抵押物業、廠房及設備以及投資物業已於二零一五年一月獲解除。除此之外，自二零一四年十月三十一日起直至本文件日期止，開世控股集團的債務及或然負債概無任何重大變動。

9. 重大變動

除資產重組及實物分派以及開世控股集團僅根據資產重組及實物分派完成從事分派業務外，開世控股之唯一董事確認，開世控股集團於二零一四年六月三十日(即本文件附錄二所載開世控股集團經審核財務資料之編製日期)後直至最後實際可行日期之財務或貿易狀況或前景概無重大變動。

10. 重大合約

以下為開世控股集團成員公司於二零一四年十二月五日(即要約期(定義見收購守則)之開始日期)前兩年直至最後實際可行日期已訂立的合約(並非開世控股或其任何附屬公司所進行或擬進行之日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 大連市開世地產有限公司(「大連開世」)與大連城鄉一體化建設發展基金(有限合伙)(「大連基金管理」)於二零一四年四月十日就成立大連開世城鄉投資建設有限公司所訂立的合營企業協議，該公司之註冊股本為人民幣

50,000,000元，其中大連開世及大連基金管理分別貢獻人民幣26,000,000元及人民幣24,000,000元。

11. 專家同意及資格

以下為提供載於本文件的意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
金利豐證券	可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團
金利豐財務顧問	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
華富嘉洛企業融資	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中證評估有限公司	獨立物業估值師
Appleby	英屬處女群島律師

以上專家已就刊發本文件發出彼等各自之同意書，同意以其所示形式及內容於本文件載入其函件、建議、意見、報告、推薦建議及引述彼等的名稱，且迄今並未撤回該同意書。

於最後實際可行日期，以上專家並無於開世控股集團之任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，亦無任何可認購或提名他人認購開世控股集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)，且以上專家亦無於開世控股集團任何成員公司自二零一四年六月三十日(即開世控股最近的經審核合併財務報表的編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 其他事項

- (i) 開世控股之註冊辦事處位於NovaSage Chambers, P.O. Box 4389, Road Town, Tortola, BVI。
- (ii) 開世控股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。
- (iii) 金利豐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2801室。
- (iv) 金利豐財務顧問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2801室。
- (v) 開世控股之香港過戶代理為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (vi) 本文件之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

13. 備查文件

下列文件之副本分別可於證監會網站(www.sfc.hk)及上市公司網站(www.kaishichina.com)查閱，以及自本文件日期起直至開世控股收購建議完成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，可於上市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) 開世控股之組織章程大綱及細則；
- (b) 易明佳林之組織章程大綱及細則；
- (c) 開世控股董事會函件，其全文載於本文件第13頁至第16頁；
- (d) 金利豐證券函件，其全文載於本文件第6頁至第12頁；
- (e) 華富嘉洛企業融資有限公司之意見函件，其全文載於本文件第17頁至第28頁；
- (f) 概述本文件附錄五所述英屬處女群島公司法若干方面之Appleby函件；
- (g) 中證評估有限公司就開世控股集團持有之物業所發出之估值報告，其全文載於本文件附錄四；

- (h) 本附錄「專家同意及資格」一節所述之專家同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (j) 通函；及
- (k) 本文件。