

---

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

---

倘閣下對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

倘閣下已出售或轉讓名下所有非凡中國控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**VIVA CHINA HOLDINGS LIMITED**

**非凡中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8032)

**主要交易**  
**購買位於瀋陽的地塊**

---

二零一一年六月一日

---

## 創業板之特色

---

創業板為相比聯交所其他上市公司帶有較高投資風險之公司提供上市之市場。有意投資之人士應瞭解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色，表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

由於創業板上市之公司屬於新興性質，在創業板買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團其他財務資料 .....	II-1
附錄三 — 估值報告 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一一年五月十一日有關(其中包括)交易事項之公告
「適用百分比率」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義
「確認書」	指	競投人與瀋陽市國土局和平分局於二零一一年五月十一日所訂立確認競投人按土地出讓價成功競投該地塊之拍賣成交確認書
「競投人」	指	非凡中國南陽社區開發控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	非凡中國控股有限公司(股份代號：8032)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義
「可換股債券」	指	根據本公司與Lead Ahead於二零一零年四月九日訂立之認購協議補充協議(經相同訂約方於二零一零年七月二十八日訂立之補充契據修訂及補充)將發行予Lead Ahead全部本金總額為300,000,000港元之可換股債券
「董事」	指	本公司不時之董事
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該地塊」	指	一幅位於中國遼寧省瀋陽市和平區長白島，東至長白三街，南至規劃道路，西至長白二街，北至濱河南路面積約117,200平方米之土地

---

## 釋 義

---

「土地出讓價」	指	確認書項下出讓該地塊之土地使用權之價格人民幣1,006,300,000元(相等於約1,207,500,000港元)
「最後實際可行日期」	指	二零一一年五月二十七日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「Lead Ahead」	指	Lead Ahead Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由本公司主席李寧先生及其兄長李進先生分別擁有60%及40%權益
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「瀋陽」	指	中國遼寧省瀋陽市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「瀋陽市國土局」	指	瀋陽市規劃和國土資源局
「交易事項」	指	競投人根據確認書收購該地塊之國有土地使用權以及確認書項下擬進行之交易
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函僅作說明之用，人民幣金額按人民幣100元兌120港元之匯率換算為港元。這並不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。



**VIVA CHINA HOLDINGS LIMITED**

**非凡中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8032)

執行董事：

李寧先生 (主席)

吳志文先生 (行政總裁)

李春陽先生

陳寧先生

李華倫先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

李進先生

馬詠文先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

干諾道中200號

信德中心

招商局大廈

36樓3602-06室

獨立非執行董事：

陳志宏先生

葉澍堃先生

吳守基先生

敬啟者：

**主要交易**  
**購買位於瀋陽的地塊**

誠如該公告所載，於二零一一年五月十一日，競投人(本公司之全資附屬公司)在瀋陽市組織及舉辦的公開拍賣中，成功競得一幅位於中國遼寧省瀋陽市和平區長白島東至長白三街、南至規劃道路、西至長白二街及北至濱河南路之該地塊，土地出讓價為人民幣1,006,300,000元(約1,207,500,000港元)。於二零一一年五月十一日，競投人與瀋陽市國土局和平分局訂立確認書，據此，確認書各方已同意本集團將按土地出讓價，收購該地塊之國有土地使用權。

---

## 董事會函件

---

由於根據創業板上市規則計算之有關適用百分比率超過25%但少於100%，故根據創業板上市規則第19章，交易事項構成本公司之主要交易並須取得股東批准。

由於倘本公司召開股東大會批准交易事項，概無股東須就批准交易事項之相關決議案放棄投票，故根據創業板上市規則第19.44條，可接納股東書面批准代替舉行股東大會。由於本公司已就交易事項取得Lead Ahead(於本通函日期持有10,662,101,910股股份(相當於本通函日期本公司約55.88%已發行股本)之控股股東)之書面同意，故根據創業板上市規則第19.44條，本公司不會就批准交易事項召開股東大會。

本通函旨在根據創業板上市規則之規定為閣下提供(其中包括)有關交易事項之進一步詳情。

### I. 確認書之主要條款

日期 : 二零一一年五月十一日

訂約方 : (a) 競投人；及  
(b) 瀋陽市國土局和平分局。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，瀋陽市國土局和平分局是獨立於本公司及其關連人士之第三方。

土地出讓價 : 約人民幣1,006,300,000元(約等於1,207,500,000港元)

預期土地出讓價將透過本集團之內部資源支付。已存入人民幣190,000,000元(約等於230,000,000港元)之保證金以使競投人成為合資格競投人，其將用作土地出讓價之部分首付款。

---

## 董事會函件

---

土地出讓價乃根據競投人於公開拍賣中之成功競投價所得出的，並已考慮瀋陽市房產市場之現況、區內物業目前及近期市價走勢和該地塊的發展潛力。獨立估值師對該地塊編製之估值報告載於本通函附錄三。

- 付款條款 :
- 本集團須分兩期支付土地出讓價：
1. 於二零一一年八月十日或之前支付約人民幣503,100,000元(約等於603,800,000港元)，即土地出讓價之50%(有關金額以外幣支付)；及
  2. 於二零一一年十一月十一日或之前支付約人民幣503,100,000元(約等於603,800,000港元)，即土地出讓價之50%。

競投人將須於確認書日期起計三個月內在瀋陽成立一間合資格從事房地產發展之附屬公司，並使該附屬公司與瀋陽市國土局簽訂國有建設用地使用權出讓合同。

交易事項之完成概無其他條件。本集團悉數支付土地出讓價後，將申請獲發新的國有土地使用證。

預期交易事項於確認書日期起計約需時六個月完成。

## II. 該地塊資料

- 位置 : 中國遼寧省瀋陽市和平區長白島，東至長白三街，南至規劃道路，西至長白二街，北至濱河南路
- 佔地面積 : 約117,200平方米
- 用途 : 商業與住宅混合用途



---

## 董事會函件

---

土地使用權年限                    :    商業用途40年；

住宅用途70年

估計資本值                        :    人民幣1,234,000,000元(摘自本通函附錄三所載該地塊之估值報告，基準為本集團已悉數支付土地出讓價並取得國有建設用地使用證)

### III. 交易事項之財務影響

交易事項之土地出讓價及估計相關交易成本分別為港幣1,207,500,000元(約等於人民幣1,006,300,000元)及港幣52,500,000元(約等於人民幣43,800,000元)，預期將透過本集團之內部現金資源支付。估計之相關交易成本主要包括須付予政府機關以使土地出讓生效之契稅、印花稅及代理費。完成時，交易事項預期會導致本集團之綜合非流動資產中有1,260,000,000港元之增加(乃土地出讓價及將予資本化作為土地成本一部分之相關交易成本總額)，而本集團之綜合流動資產中之現金及銀行結餘將會相應減少，用以悉數支付土地出讓價及相關交易成本總額。

本集團有計劃在該地塊上發展體育及綠色主題住宅及商業物業項目，預算需時數年完成。預期交易事項並不會在短期內為本集團之盈利帶來任何直接重大影響。然而，敬請閣下垂注下文「進行交易事項之理由及裨益」一段所載交易事項之長遠裨益。

### IV. 進行交易事項之理由及裨益

本集團之主要業務為專利節能空調系統及熱水器設備之製造、市場推廣及安裝業務及保健產品買賣。此外，本集團亦從事具備綠色元素之體育相關領域業務以提升中國生活質素。重點範疇初步包括體育人才管理、賽事項目製作及管理以及體育與綠色主題社區發展。

目前正在制訂該地塊之詳細發展計劃，而整項發展預期最遲於二零一四年完成。根據目前意向，該地塊上發展之物業項目將按約90%及10%比例進行住宅及商業發展。該項目之收益預期通過住宅發展以及大部分商業發展之銷售而產生。預期餘下之商業發展將用作若

---

## 董事會函件

---

干體育相關業務或設施，其可能會由本集團或其他第三方經營及／或管理，該等業務或設施亦將補足將於相鄰之政府土地發展之體育設施，本集團就此正與地方政府進行討論。本集團亦計劃於該發展項目中應用其綠色科技，並(倘適用)使該發展與本集團在瀋陽市旨在引入日本建築生產方法及低碳建築方法之工業園之投資創造協同效益。

根據本公司中國法律顧問所告知，於實施該地塊的發展項目時，本集團須就成立合資格於瀋陽市從物業發展之項目公司取得外商投資企業批准證書，並於悉數支付土地出讓價後取得國有土地使用證。本集團亦須申領建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，以及有關於該地塊作物業發展之其他許可證及／或牌照。於開始銷售該等物業前，本集團須就預售該等物業取得預售許可證。

本集團之體育社區發展團隊將負責執行該地塊之發展項目。管理團隊由具專業資格之建築師、項目經理及營銷行政人員組成，彼等於中國住宅及商業物業之設計、建築及銷售以及營銷方面有豐富經驗。團隊中亦有成員擁有建設體育設施及土地發展之經驗。該團隊將管理及監督發展規劃之實施，其包括由該項目之整體設計、制定預算、成本控制及挑選分包商，以至策劃及執行銷售及營銷職能各方面。

根據初步估計，預期該地塊發展之總資本需求(包括土地出讓價、交易成本、建築及其他直接成本)約為人民幣29億元(約等於35億港元)，其中約人民幣1,006,300,000元(約等於1,207,500,000港元)(即土地出讓價)乃為本集團於最後實際可行日期之資本承擔。本集團尚未就該地塊之發展項目訂立確認書以外之任何其他協議或承諾。該項目預期由本集團之內部資源(包括該項目所產生之現金流量)以及本公司或其附屬公司之股本或債務融資撥資。於最後實際可行日期，本公司並無有關為該地塊上之發展項目集資之具體計劃或時間表。

由於瀋陽市將於二零一三年舉辦全國運動會及該地塊與二零一三年全國運動會舉行之

---

## 董事會函件

---

地點相近，預計政府將進一步投資發展及完善區內之基建以及多項體育設施，此亦符合本集團之體育主題社區發展概念。預計此將可帶動當地房產市場之發展及增長。

董事相信，該地塊之發展乃可行之投資，可擴闊本集團之資產及盈利基礎。交易事項將標誌著本集團在體育及綠色主題社區發展策略之成功開展，預計對本集團會帶來獨特的商機和經濟效益。

董事認為交易事項符合本集團之業務策略，及認為交易事項及確認書乃按一般商業條款進行，乃公平合理及符合本公司及其股東整體利益。

於最後實際可行日期，本公司並未訂立或有任何現有計劃以訂立任何協議、合約或安排，以出售或終止本集團之現有業務。然而，倘未來有適當業務機會出現，本公司將繼續開發及考慮任何該等業務機會，其可能涉及收購或變現，符合本集團之業務及發展策略，並可能加強本集團未來之業務發展。

### V. 有關瀋陽市國土局和平分局之資料

瀋陽市國土局和平分局為中國地方政府機關，負責規劃、經營、管理及監察瀋陽市和平區之土地資源及規劃。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，瀋陽市國土局和平分局是獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### VI. 創業板上市規則之涵義

由於根據創業板上市規則計算之有關適用百分比率超過25%但少於100%，故根據創業板上市規則第19章，交易事項構成本公司之主要交易並須取得股東批准。

由於倘本公司召開股東大會批准交易事項，概無股東須就批准交易事項之相關決議案放棄投票，故根據創業板上市規則第19.44條，可接納股東書面批准代替舉行股東大會。由

---

## 董事會函件

---

於本公司已就交易事項取得Lead Ahead(於本通函日期持有10,662,101,910股股份(相當於本通函日期本公司約55.88%已發行股本)之控股股東)之書面同意，故根據創業板上市規則第19.44條，本公司不會就批准交易事項召開股東大會。

### VII. 一般事項

敬請閣下垂注本通函及其附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表  
非凡中國控股有限公司  
主席兼執行董事  
李寧  
謹啟

二零一一年六月一日

## 1. 本集團之經審核綜合財務報表

本公司須於本通函內載列過去三個財政年度有關損益、財務記錄及狀況之資料並以比較表格載列，及載列本集團最近期刊發之經審核財務狀況表連同上一財政年度之年度賬目之附註。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一零年年報。二零一零年年報已於二零一一年三月二十八日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。亦請參閱下文二零一零年年報之快速連結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/20110328/GLN20110328030\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/20110328/GLN20110328030_C.pdf)

本集團截至二零零九年十二月三十一日止十七個月之經審核綜合財務報表載於本公司二零零九年年報。二零零九年年報已於二零一零年三月二十九日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。亦請參閱下文二零零九年年報之快速連結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/20100329/GLN20100329168\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/20100329/GLN20100329168_C.pdf)

本集團截至二零零八年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零零八年年報。二零零八年年報已於二零零八年十月三十日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。亦請參閱下文二零零八年年報之快速連結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/20081030/GLN20081030073\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/20081030/GLN20081030073_C.pdf)

## 2. 本集團之未經審核季度財務資料

本集團截至二零一一年三月三十一日止三個月之未經審核季度綜合業績載於本公司二零一一年第一季度業績報告。二零一一年第一季度業績報告已於二零一一年五月十三日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。亦請參閱下文二零一一年第一季度業績報告之快速連結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/20110513/GLN20110513158\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/20110513/GLN20110513158_C.pdf)

### 3. 本集團之未經審核備考資產負債報表

#### 緒言

隨附之本集團(定義見本通函)未經審核備考資產負債報表,乃由董事(定義見本通函)根據創業板上市規則第19.67條編製,僅供說明之用,旨在提供有關假設交易事項(定義見本通函)(詳見本通函「董事會函件」一節)於二零一零年十二月三十一日完成,交易事項可能對本集團之資產淨值造成之影響之資料。

本集團之未經審核備考資產負債報表乃根據以下各項編製:(i)本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表(載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報);及(ii)確認書(定義見本通函)之主要條款。隨附附註載有(i)直接因交易事項而起;及(ii)具有事實根據之交易事項備考調整敘述說明。

本集團之未經審核備考資產負債報表乃根據多項假設、估計、不確定因素及現可得資料而編製。基於此等假設、估計及不確定因素,隨附之本集團未經審核備考資產負債報表並非旨在描述假設交易事項於二零一零年十二月三十一日完成,本集團應可達致之實際財務狀況。此外,隨附之本集團未經審核備考資產負債報表並非旨在預測本集團之未來財務狀況。

本集團之未經審核備考資產負債報表應與本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報,以及本通函所載確認書之主要條款及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

## 本集團之未經審核備考資產負債報表

於二零一零年十二月三十一日

	本集團 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (附註1)	附註	備考調整 千港元	備考集團 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	8,125			8,125
土地使用權	5,002	3	1,260,059	1,265,061
商譽	425,192			425,192
其他無形資產	80,085			80,085
非流動按金	1,160			1,160
衍生財務資產	<u>5,877</u>			<u>5,877</u>
非流動資產總值	<u>525,441</u>			<u>1,785,500</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	4,864			4,864
應收貿易款項	1,025			1,025
預付款項、按金及其他應收款項	3,672			3,672
現金及銀行結餘	<u>1,511,979</u>	3	(1,260,059)	<u>251,920</u>
流動資產總值	<u>1,521,540</u>			<u>261,481</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易款項	237			237
其他應付款項及應計費用	6,811			6,811
預收款項	1,456			1,456
應付非控股股權持有人款項	484			484
衍生財務負債	<u>17,204</u>			<u>17,204</u>
流動負債總值	<u>26,192</u>			<u>26,192</u>
流動資產淨值	1,495,348			235,289
資產總值減流動負債	2,020,789			2,020,789
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	<u>20,020</u>			<u>20,020</u>
資產淨值	<u><u>2,000,769</u></u>			<u><u>2,000,769</u></u>

附註：

- (1) 該等結餘乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表。
- (2) 土地出讓價(定義見本通函)及交易事項直接應佔估計成本乃湊整至最接近千位數，以及按人民幣100元兌120港元之匯率換算為港元。
- (3) 該項調整反映就土地使用權確認約1,260,059,000港元(約等於人民幣1,050,049,000元)，包括土地出讓價約1,207,531,000港元(約等於人民幣1,006,276,000元)及估計直接開支約52,528,000港元(約等於人民幣43,773,000元)，乃使土地出讓生效將發生的開支。估計的直接開支主要包括須付予政府機關之契稅、印花稅及代理費。
- (4) 本集團之未經審核備考資產負債報表並無計及本集團之未經審核備考資產負債報表所載於財務報表日期後任何買賣或其他交易。尤其，概無作出任何調整以反映本公司於二零一一年三月六日公佈收購瀋陽兆寰現代建築產業園有限公司之可能影響。



#### 4. 本集團未經審核備考資產負債報表之會計師報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函內。



安永會計師事務所  
香港中環金融街8號  
國際金融中心二期18樓

電話：+ 852 2846 9888  
傳真：+ 852 2868 4432  
www.ey.com

敬啟者：

吾等謹就非凡中國控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司稱為「貴集團」)於二零一一年六月一日刊發之股東通函(「通函」)附錄一第3節所載之未經審核備考資產負債報表(「未經審核備考資產負債報表」)提交報告。未經審核備考資產負債報表乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在提供有關交易事項(定義見本通函)可能對通函所呈列之歷史財務資料所帶來影響之資料。未經審核備考資產負債報表之編製基準載於通函附錄一第3節「緒言」一節。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全面負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7.31條及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」編製未經審核備考資產負債報表。吾等之責任為按照創業板上市規則第7.31(7)條規定對未經審核備考資產負債報表達致意見，並向閣下匯報。對於吾等以往就編撰未經審核備考資產負債報表所用任何財務資料而發出之任何報告，除於有關報告發出日期對吾等註明之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

## 意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「投資通函內就備考財務資料出具之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括對未經調整財務資料與原始文件進行比較、考慮支持該等調整之未經審核證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考資產負債報表。此項工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等於策劃及進行工作時，已取得吾等認為必要之資料及解釋，使吾等獲足夠證據以合理保證未經審核備考資產負債報表乃由 貴公司董事按所述基準妥善編撰，有關基準與 貴集團之會計政策一致，以及該等調整就根據創業板上市規則第7.31(1)條所披露之未經審核備考資產負債報表而言為恰當。

未經審核備考資產負債報表乃根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明之用，而基於其假設性質，並非保證或反映日後將發生任何事件，亦未必反映倘交易事項實際上於二零一零年十二月三十一日或任何未來日期完成， 貴集團於該日之財務狀況。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考資產負債報表乃由 貴公司董事按所述基準妥善編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據創業板上市規則第7.31(1)條所披露之未經審核備考資產負債報表而言為恰當。

此 致

非凡中國控股有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一一年六月一日

## 1. 營運資金聲明

董事經作出周詳仔細查詢後信納，計及交易事項之影響以及本集團之現有現金及銀行結餘連同本公司發行可換股債券的權利後，在並無不可預見之情況下，本集團具備之營運資金，足以應付其現時（即本通函刊發日期起計最少未來12個月）需要。

## 2. 債務聲明

於二零一一年四月三十日（即就本債務聲明而言本通函付印前之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團可根據有關協議之條款全數或部分發行本金總額為300,000,000港元之可換股債券（已設定但未發行）予Lead Ahead，初步換股價為每股0.073港元（或會調整）。

除上述披露者及集團間債務外，於二零一一年四月三十日營業時間結束時，本集團並無其他已發行及法定或已設定但未發行債務證券、未償還按揭、抵押、債券、借貸資本、銀行透支、貸款、承兌負債或其他類似債務，或任何融資租賃或租購合約或任何擔保項下的責任或其他重大或然負債。

## 3. 重大逆轉

於最後實際可行日期，除二零一一年第一季度業績報告所披露截至二零一一年三月三十一日止三個月期間之未經審核虧損淨額19,043,000港元外，董事並無察覺本集團之財務或業務狀況自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日）起有任何重大逆轉。

## 4. 本集團之財務及業務前景

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之綜合收益為11,400,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止十七個月之10,900,000港元輕微增加4.9%。年內毛利為6,700,000港元（截至二零零九年十二月三十一日止十七個月：4,600,000港元）。所錄得增長並不反映本集團於二零一零年第四季或之後方開始營運之體育及綠色主題社區發展新業務之表現。

自二零一零年起，本集團大規模擴展業務，務求為抓緊中國各項體育產業相關業務（包括體育人才管理、比賽、賽事之管理及製作以及體育與綠色主題社區發展）之發展潛力作好準備。本集團有舉辦中國羽毛球大師杯的權利，並將參與管理中國羽毛球公開賽，其分別將

於本年九月及本年十一月於常州及上海舉行。同時，本集團亦獲得二零一一年及二零一二年世界羽聯超級系列賽總決賽的商業權利。本集團於體育行業無可匹敵之優勢將逐步展現。

除了人才管理及製作體育賽事和比賽外，本集團正探討新業務模式，例如將體育結合娛樂媒體元素。本集團於本年度四月一日及二日在國家游泳中心北京水立方製作的首個融合體育與娛樂元素的演出，由國家跳水隊和國家韻律泳隊以及陳奕迅及王力宏等流行巨星獻上表演，乃為令人鼓舞的例子。

於本年度首季，本集團成功收購瀋陽兆寰產業園（「瀋陽兆寰」）。該收購事項之詳情載列於本公司日期為二零一一年三月六日之公告內。瀋陽兆寰擁有瀋陽經濟技術開發區一幅土地，並計劃開發成該區的一個低碳、節能和優質的建材生產樞紐。交易事項預期將進一步鞏固本集團進軍區內潛在體育和綠色社區開發項目的優勢。與此同時，與青島海爾空調器有限公司的合作，亦使本集團的綠色業務取得重大進展，應用本集團環保專利技術的產品預期快將推出，並或會用於本集團於瀋陽的體育和綠色主題社區開發項目中。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司有關物業於二零一一年五月十七日之估值意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函內。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

**有關：** 一幅位於中華人民共和國瀋陽市和平區長白島東至長白三街、南至規劃道路、西至長白二街、北至濱海南路之地塊(「該物業」)

吾等遵照非凡中國控股有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值。吾等確認已進行實地視察、作出一切查詢及查冊，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以便向閣下提供該物業於二零一一年五月十七日(「估值日期」)之估值意見，以供載入公眾通函內。

吾等對該物業之估值乃指吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家及自願賣家經適當市場推廣後於公平交易下，雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下於估值日期買賣物業之估計金額」。

市值為賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。具體上，該估值不包括因特別條款或情況而被抬高或貶低之估計價格，該等特別條款或情況例如非一般的融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何

人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素。在就物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

評估該物業時，吾等已採納「直接比較法」，參考鄰近地區之可資比較市場交易。該物業已經拍賣及訂約購買，且尚未取得國有土地使用證，而地價的付款於估值日期尚未清償。吾等並無賦予該物業任何商業價值。

吾等已獲提供與該物業相關之業權文件副本，如拍賣交易事項之確認書。然而，吾等並無查找文件正本，以核實擁有權或確認所交予吾等之副本並不存在之任何修訂。於進行估值時，吾等在頗大程度上信賴 貴公司所提供之資料，並已接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積及所有其他有關事宜之意見。吾等已在頗大程度上信賴 貴公司之中國法律顧問通商律師事務所提供有關該中國物業之業權及其他法律事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積概以提供予吾等之文件所載之資料為基礎，故純屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等並獲 貴公司告知其所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。吾等亦無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施是否適合作其發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

吾等於估值中並無就任何抵押、按揭或任何該物業欠款，或出售時可能涉及之任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設該物業並不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃遵照創業板上市規則第8章所載之規定以及根據香港測量師學會頒佈之物業估值準則(二零零五年第一版)而編製。

除另有指明外，吾等之報告所列之全部金額均為人民幣（「人民幣」）。

隨函付奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
干諾道中200號  
信德中心  
招商局大廈  
36樓3602-06室  
非凡中國控股有限公司  
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

*MHKIS MRICS RPS(GP)*

謹啟

二零一一年六月一日

附註： 劉振權先生為合資格測量師，擁有超過18年香港及中國物業估值經驗。

## 估值證書

於二零一一年  
五月十七日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
一幅位於中國瀋陽市和平區長白島東至長白三街、南至規劃道路、西至長白二街、北至濱海南路之地塊	該物業為一幅佔地面積約117,199.60平方米(1,261,536平方呎)之地塊。	於估值日期，該物業為空置及平整工地。	無商業價值  (見附註4)

根據 貴公司所提供之資料，該物業擬作住宅及商業開發，總計劃建築面積約421,600.00平方米(4,538,103平方呎)。該物業之所有用途及概約建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	316,400.00	3,405,730
商業	30,200.00	325,073
地下停車場	70,000.00	753,480
設施	<u>5,000.00</u>	<u>53,820</u>
<b>總計</b>	<b><u>421,600.00</u></b>	<b><u>4,538,103</u></b>

吾等瞭解該物業之土地使用權會授出，分別為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。



附註：

1. 根據瀋陽市規劃和國土資源局和平分局(「甲方」)與 貴公司全資附屬公司非凡中國南陽社區開發控股有限公司(「非凡中國南陽」)於二零一一年五月十一日訂立之該物業拍賣成交確認書沈和長土交字[2011]01號(「確認書」)，甲方確認非凡中國南陽已按地價淨額人民幣1,006,275,766元成功競得該物業之土地使用權，淨佔地面積約117,199.60平方米。該物業之詳情表列如下：

佔地面積：	117,199.60平方米
地積比率：	≧3.0
土地用途及年限：	住宅 — 70年；商業 — 40年
覆蓋率：	≧30%
綠化率：	≧25%
高度限制：	地上 — 按空中交通管制局許可 地下 — ≧20米
商業建築面積比率：	10%

2. 根據 貴公司所告知，該物業將由一間項目公司持有及發展，該公司將根據中國法律成立為有限責任公司作為非凡中國南陽之附屬公司(下文稱為「項目公司」)。
3. 於估值過程中，吾等獲提供 貴公司中國法律顧問所發出有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
  - i. 非凡中國南陽於二零一一年五月十一日參與地塊編號CB2010-009號之土地拍賣符合中國法律，而該成功競投為有效及合法；
  - ii. 根據相關中國法律法規，確認書為合法、有效及對雙方(甲方及非凡中國南陽)具法律約束力；
  - iii. 非凡中國南陽及項目公司(下文稱為「彼等」)倘符合下列各項：i)彼等根據確認書與相關政府機關簽訂國有建設用地使用權出讓合同；ii)彼等合法結算外匯；及iii)彼等根據確認書及國有建設用地使用權出讓合同悉數清償地價，將可合法取得該物業之土地使用權；及
  - iv. 項目公司於取得國有建設用地使用證後，有權於土地使用期內使用、佔用、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業。
4. 倘項目公司已取得國有建設用地使用證且地價已悉數清償，該物業於二零一一年五月十七日之資本值估計為人民幣1,234,000,000元。
5. 吾等獲 貴公司告知截至估值日期，並無建築計劃及建設許可獲批准或取得。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《創業板上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本文件或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司的董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債權證擁有而(a)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據該等證券及期貨條例的條文，董事或主要行政人員被當作或被視為持有的權益或淡倉）而須知會本公司及聯交所；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於登記冊內；或(c)須根據創業板上市規則第5.46至5.67條知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目		所持購股權數目	購股權行使價 港元	權益總額	概約持股百分比
		個人權益	公司權益				
李寧 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	—	14,771,690,951	—	—	14,771,690,951	77.41%
吳志文	實益擁有人	—	—	90,000,000 <sup>(2)</sup>	0.78	90,000,000	0.47%
		—	—	40,000,000 <sup>(3)</sup>	0.83	40,000,000	0.21%
李春陽	實益擁有人	49,978,348	—	30,000,000 <sup>(4)</sup>	0.78	79,978,348	0.42%
陳寧	實益擁有人	49,978,348	—	30,000,000 <sup>(4)</sup>	0.78	79,978,348	0.42%
李華倫	實益擁有人	—	—	5,000,000 <sup>(5)</sup>	0.78	5,000,000	0.03%
李進 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益	—	14,771,690,951	—	—	14,771,690,951	77.41%
	實益擁有人	—	—	5,000,000 <sup>(5)</sup>	0.78	5,000,000	0.03%
馬詠文	實益擁有人	—	—	5,000,000 <sup>(5)</sup>	0.78	5,000,000	0.03%
吳守基	實益擁有人	17,000,000	—	5,000,000 <sup>(5)</sup>	0.78	22,000,000	0.12%
葉樹堃	實益擁有人	400,000	—	5,000,000 <sup>(5)</sup>	0.78	5,400,000	0.03%
陳志宏	實益擁有人	—	—	5,000,000 <sup>(5)</sup>	0.78	5,000,000	0.03%

附註：

1. Lead Ahead由李寧先生及其胞兄李進先生分別擁有60%及40%股權。李寧先生亦為Lead Ahead之董事。Lead Ahead於當中擁有權益之14,771,690,951股股份包括(i)Lead Ahead於最後實際可行日期持有之10,662,101,910股股份；及(ii)兌換本公司將向其發行之可換股債券時將予發行之4,109,589,041股股份。
2. 授出之購股權包括下列各項：(i)可於行使期由二零一一年七月二日至二零一六年七月一日行使之30,000,000份購股權；(ii)可於行使期由二零一二年七月二日至二零一七年七月一日行使之30,000,000份購股權；(iii)可於行使期由二零一三年七月二日至二零一八年七月一日行使之30,000,000份購股權。
3. 授出之購股權包括下列各項：(i)可於行使期由二零一四年九月六日至二零一九年九月五日行使之20,000,000份購股權；及(ii)可於行使期由二零一五年九月六日至二零二零年九月五日行使之20,000,000份購股權。
4. 授出之購股權包括下列各項：(i)行使期為二零一一年七月二日至二零一六年七月一日之10,000,000份購股權；(ii)行使期為二零一二年七月二日至二零一七年七月一日之10,000,000份購股權；及(iii)行使期為二零一三年七月二日至二零一八年七月一日之10,000,000份購股權。
5. 授出之購股權包括下列各項：(i)行使期為二零一一年七月二日至二零一六年七月一日之1,666,666份購股權；(ii)行使期為二零一二年七月二日至二零一七年七月一日之1,666,667份購股權；及(iii)行使期為二零一三年七月二日至二零一八年七月一日之1,666,667份購股權。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證持有權益或淡倉而(a)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(包括根據該等證券及期貨條例的條文，董事或主要行政人員被當作或被視為持有的權益或淡倉)而須知會本公司及聯交所；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於登記冊內；或(c)須根據創業板上市規則第5.46條至第5.67條所述有關董事進行證券交易之規定知會本公司及聯交所。

**(b) 擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部作出披露之權益或淡倉之人士**

就本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士擁有本公司股份及相關股份中之權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露，或被視為直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益如下：

**(i) 於本公司之權益**

於股份之好倉：

股東名稱/姓名	身份	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	所持購股權數目	權益總額	概約持股百分比
Lead Ahead <sup>(2)</sup>	實益擁有人	14,771,690,951	—	14,771,690,951	77.41%
李進 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	14,771,690,951	—	14,771,690,951	77.41%
	實益擁有人	—	5,000,000	5,000,000	0.03%
李寧 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	14,771,690,951	—	14,771,690,951	77.41%

附註：

- 指股東直接或間接行使控制權之股份數目。
- 本公司主要股東Lead Ahead由李寧先生及其胞兄李進先生分別擁有60%及40%股權。Lead Ahead於當中擁有權益之14,771,690,951股股份包括(i)Lead Ahead於最後實際可行日期持有之10,662,101,910股股份；及(ii)兌換本公司將向其發行之可換股債券時將予發行之4,109,589,041股股份。

**(ii) 於本公司其他成員公司之權益**

本公司附屬公司名稱	其他股東名稱	概約持股百分比
中山快意空調設備有限公司	中山市神灣鎮地產發展有限公司	23.1%

於最後實際可行日期，除上文披露者外，就董事所知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或／及相關股份中，擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無本公司董事、控股股東或彼等各自的聯繫人於與或可能與本集團業務競爭的任何業務中擁有任何權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不得於一年內不付補償(法定補償除外)而終止的任何服務合約。

### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據各董事所知，本集團概無任何未了結或面臨任何重大訴訟或索償要求。

### 6. 專家及同意書

就本通函所載資料提供意見及建議的專家的專業資格如下：

名稱	專業資格
通商律師事務所(「通商」)	中國法律顧問
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 (「第一太平戴維斯」)	獨立物業估值師

通商、安永會計師事務所及第一太平戴維斯各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其意見或函件(視乎情況而定)或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，通商、安永會計師事務所及第一太平戴維斯概無擁有本集團任何成員公司的股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論於法律上是否可予執行）。

於最後實際可行日期，通商、安永會計師事務所及第一太平戴維斯並無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（本公司最近期刊發之經審核財務報表結算日）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 7. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (a) Great Missions Holdings Limited與梁顯庭先生於二零零九年六月二十三日訂立之買賣協議，內容有關Great Missions Holdings Limited向梁顯庭先生收購快意空調設備有限公司66.58%股本權益及若干股東貸款，總代價89,350,000港元，透過按每股0.073港元發行950,000,000股股份及現金付款20,000,000港元支付，有關詳情載於本公司日期為二零零九年七月二十日之通函內；
- (b) 禹銘投資管理有限公司與本公司於二零零九年六月二十四日訂立的配售協議，以每股0.15港元向獨立第三方配售300,000,000股股份；
- (c) Okay Holdings Group Limited、GC Investment (China) Limited（本公司全資附屬公司）與Power Essence Limited於二零零九年六月一日訂立的租回協議，據此，廣東惠德勤藥業有限公司繼續代表GC Investment (China) Limited 製造西藥，於製造及生產西藥過渡期過後，GC Investment (China) Limited創建的外商獨資企業將自惠德勤藥業有限公司租回生產廠房及設備，月租為28,000港元，其詳情載於本公司於二零零九年六月二十六日刊發之通函；
- (d) 由邢詒春先生（作為賣方）與Great Missions Holdings Limited（作為買方）於二零零九年八月十四日訂立的買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意收購快意空調設備有限公司的4.09%股本權益，總代價為1,383,065.60港元；

- (e) 由曾仲國先生、陳逸松先生、吳明城先生及陳鴻基先生(作為賣方)與Great Missions Holdings Limited(作為買方)於二零零九年八月十四日訂立的買賣協議，據此，買方有條件同意收購，及賣方有條件同意出售彼等各自於快意空調設備有限公司的現有股權(合共持有快意空調設備有限公司約26.05%股本權益)，總代價為8,800,385.60港元；
- (f) 本公司與Lead Ahead於二零一零年四月八日訂立有關(其中包括)Lead Ahead按本金總額400,000,000港元認購本公司股本中5,479,452,054股優先股之認購協議，有關詳情載於日期為二零一零年五月三日之通函；
- (g) 本公司、Great Missions Holdings Limited及梁顯庭先生為達成日期為二零一零年四月八日之認購協議的先決條件而於二零一零年四月八日就以下事項訂立買賣協議之補充協議：
- i. 梁顯庭先生確認，本公司訂立該認購協議、協議項下擬進行的交易以及提出要約將不會構成違反日期為二零零九年六月二十三日之買賣協議；
  - ii. 梁顯庭先生同意，如日期為二零零九年六月二十三日之買賣協議所載，其在持有至少400,000,000股股份情況下可提名本公司董事的人數將從兩名董事修改為一名執行董事；及
  - iii. 梁顯庭先生、本公司及Great Missions Holdings Limited確認，日期為二零零九年六月二十三日之買賣協議所載的更改名稱限制指快意空調設備有限公司；
- (h) 本公司與Lead Ahead於二零一零年四月九日訂立有關(其中包括)發行本金總額為300,000,000港元之可換股債券之認購協議補充協議；
- (i) Great Missions Holdings Limited、本公司與梁顯庭先生於二零一零年四月九日訂立之部分解除協議，據此，訂約各方協定，由部分解除協議訂立日期起或於股東批准後，將解除梁顯庭先生所持100,000,000股股份之禁售承諾；

- (j) 本公司、梁顯庭先生、Leung's Holdings Limited、鄧玉儀女士、梁蘊凝女士及梁啟希先生於二零一零年七月十一日訂立之部分解除及承諾契約，據此訂約各方協定，由部分解除及承諾契約簽訂日期起或於股東批准後，將解除梁顯庭先生所持150,000,000股股份之禁售承諾；
- (k) 本公司與Lead Ahead於二零一零年七月二十八日訂立之認購協議補充契據，以補充及修訂可換股債券條款之補充協議(認購協議日期為二零一零年四月八日，經日期為二零一零年四月九日之補充協議補充)；
- (l) 本公司(作為買方)與Hero Sight Limited與Silver Moon Consultancy Corporation(作為賣方)於二零一零年八月三十一日訂立之收購協議，有關買賣非凡中國體育控股有限公司全部已發行股本，代價約400,000,000港元，透過按每股0.678港元發行590,000,000股股份支付，有關詳情載於日期為二零一零年九月二十一日之通函；
- (m) 本公司、Yibo Investments Limited、亮均有限公司及合富集團有限公司於二零一零年八月三十一日訂立之協議，內容有關向Yibo Investments Limited建議收購亮均有限公司及合富集團有限公司全部已發行股份，代價將透過按每股發行價0.70港元向Yibo Investments Limited配發1,000,000,000股新股份償付；
- (n) 本公司(作為發行人)與OZ Master Fund, Ltd.、OZ Asia Master Fund, Ltd.、OZ Global Special Investments Master Fund, L.P.、Gordel Holdings Limited、OZ Select Master Fund, Ltd.及OZ ELS Master Fund, Ltd.(作為投資者)於二零一零年十月二十五日訂立之認購協議，有關(其中包括)按每股0.62港元認購本公司403,232,000股股份及201,616,000份權證，有關詳情載於本公司日期為二零一零年十月二十五日之公告；
- (o) 本公司(作為發行人)與Seawheel Limited(作為投資者)於二零一零年十月二十五日訂立之認購協議，內容有關(其中包括)按每股0.62港元認購本公司161,290,000股股份及80,645,000份權證，有關詳情載於本公司日期為二零一零年十月二十五日之公告；
- (p) 本公司(作為發行人)與Goodwill Capital Investment Limited(作為投資者)於二零一零年十月二十五日訂立之認購協議，內容有關(其中包括)按每股0.62港元認購本公司64,516,000股股份及32,258,000份權證，有關詳情載於本公司日期為二零一零年十月二十五日之公告；



- (q) 本公司、Lead Ahead與配售代理(即派杰亞洲証券有限公司及中銀國際亞洲有限公司)於二零一零年十月二十六日訂立之配售及認購協議，內容有關(其中包括)按每股0.67港元向獨立投資者配售Lead Ahead所持1,160,000,000股股份及按相同每股價格認購Lead Ahead所持相同數目之新股份，有關詳情載於本公司日期為二零一零年十月二十七日之公告；
- (r) 本公司、Yibo Investments Limited、亮均有限公司及合富集團有限公司於二零一一年三月四日訂立之終止契據，內容有關終止相同訂約方於二零一零年八月三十一日訂立之收購協議，據此各訂約方概不會承擔就收購協議產生或有關收購協議之任何責任及負債，亦不得採取任何行動申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施(於終止契據日期前已違反之任何情況除外)；
- (s) 沈陽兆寰投資管理有限公司及山泰國際有限公司(作為賣方)與本公司(作為買方)就按代價人民幣100,000,000元(約等於118,000,000港元)收購瀋陽兆寰現代建築產業園有限公司全部註冊資本於二零一一年三月四日訂立之協議；及
- (t) 確認書。

## 8. 董事於資產／合約中的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 自二零一零年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日)起，在本公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，董事概無擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 本集團與李寧有限公司(「李寧公司」)於二零一零年八月三十一日訂立協議(「李寧協議」)，內容有關品牌或產品代言、贊助及活動安排。李寧先生為李寧公司之董事兼控股股東。本公司乃由Lead Ahead擁有約55.88%權益，而Lead Ahead由李寧先生及李進先生分別擁有60%及40%權益。因此，李寧先生、李進先生及彼等各自之聯繫人於李寧協議擁有重大權益。除本通函所披露者外，本集團成員公司概無訂立截至最後實際可行日期仍然存續而董事於其中擁有重大權益，且對本集團之業務而言屬重大的合約或安排。

## 9. 備查文件

以下文件將於本通函日期起計14天內任何日子(星期六及公眾假期除外)一般辦公時間內，在香港干諾道中200號信德中心招商局大廈36樓3602-3606室可供查閱：

- (1) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (2) 該地塊之估值報告(載於本通函附錄三)；
- (3) 本附錄「重大合約」段落所述之重大合約；
- (4) 本附錄「專家及同意書」段落所述通商、安永會計師事務所及第一太平戴維斯之同意書；
- (5) 本公司截至二零一一年三月三十一日止三個月之季度報告；
- (6) 本公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (7) 本公司截至二零一零年九月三十日止九個月之季度報告；
- (8) 本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (9) 安永會計師事務所出具之本集團未經審核備考資產負債報表之會計師報告；及
- (10) 本通函。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為何劍菁先生，彼為美國執業會計師。
- (b) 本公司的監察主任為陳寧先生。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。
- (e) 於最後實際可行日期，本公司之審核委員會包括以下成員：(i)吳守基先生；(ii)葉澍堃先生；(iii)陳志宏先生；及(iv)馬詠文先生。

**(i) 吳守基先生**

吳守基先生，四十六歲，於二零零七年四月三十日至二零零八年十月一日止期間擔任中國仁濟醫療集團有限公司\*(前稱軟庫發展有限公司，股份代號：648)的獨立非執行董事。

吳先生於多個公益慈善及社會團體擔任公職，彼曾於二零零九年至二零一零年任職年度擔任仁濟醫院董事局主席，現任仁濟醫院顧問局成員。彼亦為中國香港手球總會會長。

吳先生亦為香港特區政府多個諮詢委員會委員，當中包括康復諮詢委員會、戴麟趾爵士康樂基金和撲滅罪行委員會。吳先生獲香港特區政府於二零零四年頒發榮譽勳章，再於二零一零年獲頒發銀紫荊星章，及於二零零七年獲任命為非官守太平紳士。吳先生於二零一一年五月獲西安大略大學(University of Western Ontario)頒授法學博士學位。

**(ii) 葉澍堃先生**

葉澍堃先生，五十九歲，於一九七三年畢業於香港大學取得社會科學學士學位，其後曾赴牛津大學及哈佛商學院深造。

葉先生於一九七三年十一月加入香港政府，於一九九七年四月升至局長級，在一九九七年七月至二零零七年六月出任香港特區政府主要官員。葉先生曾經出任的要職包括保險業監理專員、勞工處處長、經濟局局長和財經事務局局長。

葉先生於二零零一年獲香港特區政府頒發金紫荊星章及獲任命為非官守太平紳士。

葉先生自二零零八年二月開始擔任Yangtze China Investment Limited(其股份於倫敦證券交易所上市)的獨立非執行董事。葉先生自二零零八年八月開始擔任華潤水泥控股有限公司\*(股份代號：1313)的獨立非執行董事，並自二零零八年九月開始擔任新昌管理集團有限公司\*(股份代號：2340)的獨立非執行董事。此外，葉先生自二零零九年十二月開始擔任麗新發展有限公司\*(股份代號：488)的獨立非執行董事。葉先生亦分別在二零一零年十月二十五日、二零一一年一月十七

日、二零一一年四月二十八日及二零一一年五月四日獲委任為金保利新能源有限公司\*(股份代號：686)、中國人民財產保險股份有限公司\*(股份代號：2328)、米蘭站控股有限公司\*(股份代號：1150)及建滔積層板控股有限公司\*(股份代號：1888)的獨立非執行董事。

**(iii) 陳志宏先生**

陳志宏先生，五十一歲，現任蘇黎世金融服務集團(「蘇黎世」)亞太區產物保險行政總裁。陳先生同時亦是蘇黎世領導團及亞太區行政管理層的成員。陳先生於二零零七年至二零一零年擔任蘇黎世大中華區及東南亞區行政總裁，於二零零五年至二零零七年擔任蘇黎世大中華區行政總裁。於加入蘇黎世之前，陳先生任職於羅兵咸永道會計師事務所，是大中華管理董事會及營運委員會成員，以及該事務所北京辦事處的主理合夥人。陳先生自一九九五年起為中國美國商會董事。陳先生自二零零九年二月開始於九興控股有限公司\*(股份代號：1836)擔任董事會獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會成員。陳先生獲得羅德島大學頒發的會計學理學碩士學位，並為美國合資格執業會計師。

**(iv) 馬詠文先生**

馬詠文先生，四十六歲，於財務及行政管理方面具備逾20年經驗。馬先生自二零零五年起獲「李寧基金」聘任為財務總監。一九九二年至二零零五年，馬先生最初獲健力寶集團(香港)有限公司聘任為會計主任，隨後擔任財務及會計經理。一九八九年至一九九一年，馬先生由王氏電路(PTH)有限公司聘任為助理會計主任，王氏電路(PTH)有限公司當時為王氏國際(集團)有限公司\*(前稱王氏工業有限公司，股份代號：0099)的附屬公司。

馬先生於一九八九年畢業於香港樹仁學院(香港樹仁大學前身)，獲得工商管理文憑。於一九九三年，彼獲得香港大學專業進修學院的會計學文憑。於一九九八年，彼獲中國中山大學管理學院與香港管理專業協會聯合頒發的中國外商投資企業財務總監及財務主管深造文憑。於二零零三年，彼獲香港公開大學的工商管理榮譽學士(會計)學位。

本公司之審核委員會負責檢討內部會計程序，審議並向董事會匯報其他審核及會計事宜，包括篩選獨立核數師、向獨立核數師支付之費用及獨立核數師之表現。

\* 此公司之股份於聯交所上市