
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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北大資源(控股)有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格轉交買主或其他承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



北大資源
PKU RESOURCES

Peking University Resources (Holdings) Company Limited

北大資源(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

非常重大出售事項
出售青島博萊100%股權及香港天然居100%股權

董事會函件載於本通函第6至23頁。

本公司謹訂於二零一五年四月十五日(星期三)上午十時正於北京海澱區成府路298號中關村方正大廈4樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格印列之指示將其填妥，並無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會之舉行時間48小時前交回本公司之主要營業地點，地址為香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其續會，並於會上投票。

二零一五年三月二十五日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 — 目標公司之財務資料 | II-1 |
| 附錄三 — 餘下集團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 — 一般資料 | V-1 |
| 股東特別大會通告 | SGM-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙擁有下文載列的涵義。

| | | |
|----------|---|--|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「博萊完成」 | 指 | 根據買賣協議之條款及條件完成買賣青島博萊100%股權 |
| 「博萊完成日期」 | 指 | 青島博萊完成變更股權的註冊手續及中信深圳接獲新營業執照之同一日期 |
| 「博萊代價」 | 指 | 中信深圳就出售青島博萊應付的代價約人民幣6.5億元 |
| 「中信地產香港」 | 指 | 中信地產(香港)發展有限公司 |
| 「中信深圳」 | 指 | 中信深圳(集團)有限公司及其關連人士 |
| 「本公司」 | 指 | 北大資源(控股)有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00618) |
| 「先決條件」 | 指 | 買賣協議項下博萊完成之先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | (i) 青島博雅按及根據買賣協議之條款及條件出售青島博萊予中信深圳及(ii) 本公司按及根據後續買賣協議出售香港天然居予中信地產香港 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「方正資訊」 | 指 | 香港方正資訊有限公司，於香港成立的有限公司 |
| 「框架協議」 | 指 | 青島博雅、中信深圳、青島博萊、本公司、香港天然居、西藏昭融及青島博富於二零一五年二月十六日就出售青島博萊100%股權及香港天然居100%股權而訂立之有條件股權及項目轉讓框架協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港之法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「香港天然居」 | 指 | 香港天然居控股有限公司，於香港成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 與本公司、其附屬公司或彼等各自任何聯繫人之任何董事、主要行政人員或主要股東並無關連（定義見上市規則）之人士或公司 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一五年三月二十三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期 |
| 「B地段」 | 指 | 位於青島市北區長沙路以北、周口路以東並由青島博萊合法及實益擁有之59,644.1平方米地塊 |
| 「C地段」 | 指 | 位於青島市北區長沙路以北、周口路以東並由香港天然居擁有81.48%及西藏昭融擁有18.52%之85,587平方米地塊 |
| 「E地段」 | 指 | 位於青島市北區長沙路以北、周口路以東並由青島博萊合法及實益擁有之48,543平方米地塊 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「主板」 | 指 | 由香港聯合交易所有限公司運作之證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於聯交所創業板，並與其並行運作 |
| 「北大方正」 | 指 | 北大方正集團有限公司，於中國成立之有限公司 |
| 「北大資源集團」 | 指 | 北大資源集團有限公司，於中國成立之有限公司 |
| 「北大資產經營」 | 指 | 北大資產經營有限公司，於中國成立之有限公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該等物業」 | 指 | (i) B地段、(ii) C地段及(iii) E地段 |
| 「青島博富」 | 指 | 青島博富置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司及為本公司之非全資附屬公司 |
| 「青島博萊」 | 指 | 青島博萊置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司及為青島博雅之全資附屬公司 |
| 「青島博雅」 | 指 | 青島博雅華府置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，且為本公司非全資附屬公司及青島博萊之賣方 |
| 「餘下集團」 | 指 | 已完成出售該等物業時之本集團 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「買賣協議」 | 指 | 青島博雅、中信深圳、青島博萊、本公司、香港天然居、西藏昭融及青島博富於二零一五年二月十六日就出售青島博萊 100% 股權而訂立之有條件臨時買賣協議 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第 571 章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東根據框架協議、買賣協議及後續買賣協議的條款及條件考慮及酌情批准出售事項，以及據此擬進行之其他交易 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中之普通股 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「後續買賣協議」 | 指 | 青島博雅、中信地產香港、青島博萊、本公司、香港天然居、西藏昭融及青島博富於二零一五年三月十日就出售香港天然居 100% 股權而訂立之有條件臨時買賣協議 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「目標公司」 | 指 | (i) 青島博萊、(ii) 香港天然居 |
| 「天然居完成」 | 指 | 根據後續買賣協議之條款及條件完成買賣香港天然居 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|-------------------------------------|
| 「天然居完成日期」 | 指 | 本公司完成向中信地產香港轉讓香港天然居100%股權的註冊手續之相同日期 |
| 「西藏昭融」 | 指 | 西藏昭融投資有限公司，於中國成立之有限公司及為獨立第三方 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

本通函所載若干金額及百分比數字已經湊整調整。因此，若干表格中總計所示數字未必為前述數字之算術總和。



北大資源
PKU RESOURCES

Peking University Resources (Holdings) Company Limited

北大資源(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

執行董事：

余麗女士(主席)

方灝先生(總裁)

周伯勤先生

張兆東先生

謝克海先生

鄭福雙先生

獨立非執行董事：

李發中先生

王林潔儀女士

曹茜女士

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

新界

荃灣

海盛路9號

有線電視大樓

14樓

1408室

**非常重大出售事項
有關**

出售青島博萊100%股權及香港天然居100%股權

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一五年三月三日之公告以及日期為二零一五年三月十日之公告，內容均有關(其中包括)出售事項。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)有關出售事項及其項下擬進行之交易之進一步資料、本集團之其他資料，以及向閣下發出股東特別大會通告。

2. 非常重大出售事項

於二零一五年二月十六日，青島博雅、中信深圳、青島博萊、本公司、香港天然居、西藏昭融及青島博富訂立框架協議，據此，(i) 中信深圳已有條件同意收購，而青島博雅已有條件同意出售青島博萊之100%股權；及(ii) 中信深圳已有條件同意收購，而本公司已有條件同意出售香港天然居之100%股權。有關出售青島博萊100%股權的最終買賣協議已於二零一五年二月十六日訂立，而有關出售香港天然居100%股權之最終後續買賣協議已於二零一五年三月十日訂立。

框架協議

框架協議的主要條款及條件於下文概述：

- 日期：二零一五年二月十六日
- 賣方：青島博雅及本公司
- 買方：中信深圳
- 目標公司：青島博萊及香港天然居
- 擔保人：青島博雅、青島博萊、本公司、香港天然居、西藏昭融及青島博富
- 代價：將給予本集團的代價約為人民幣23.98億元(或其等同幣值港元)，將由中信深圳或其指定的任何一方支付，包括：
- (a) 約人民幣6.5億元，即青島博萊股份轉讓之付款；
 - (b) 償還(i) 人民幣5億元，即截至二零一四年八月北大資源集團向青島博萊提供之委託貸款之所有本金；(ii) 約人民幣5.44億元，即自二零一四年五月起欠付獨立第三方華能貴誠信託有限公司之委託貸款之本金；及(iii) 於(i) 及(ii) 項下委託貸款之利息，委託貸款之利息不計入總代價；及
 - (c) 天然居代價，約為人民幣7.04億元。

董事會函件

上述代價乃由框架協議之訂約方經考慮毗鄰地點之可資比較物業之當前市值後按公平原則磋商協定。

- 支付條款
- :
- (a) 有關青島博萊股份轉讓之支付條款詳情，請參閱買賣協議；
 - (b) 將按以下安排支付天然居代價：
 - (i) 人民幣3億元，作為於香港天然居及中信深圳共管青島博萊及青島博富各自之公司印章及資料當日中信深圳向本公司支付之誠意金；
 - (ii) 約人民幣7.04億元(或其等同幣值港元)，作為股份轉讓之付款，將於中信深圳收到(b)(i)段訂明的全部誠意金退款及香港天然居變更登記文件後盡快全數支付。
- 誠意金
- :
- (a) 中信深圳已同意於(其中包括)青島博萊及青島博富之公司資料由中信深圳共管後二十四小時內(i)向青島博雅支付人民幣5億元，作為收購青島博萊100%股權及其項目之誠意金，及(ii)向本公司或本公司指定之任何聯屬公司支付人民幣3億元，作為收購香港天然居100%股權及其項目之誠意金。
 - (b) 中信深圳已同意於簽訂框架協議日期償還合共人民幣5億元，相等於北大資源集團於二零一四年八月向青島博萊提供之委託貸款之本金。

董事會函件

上文(a)(i)所述將向青島博雅支付的誠意金人民幣5億元將根據買賣協議轉化為轉讓青島博萊100%股權及其項目等同的股權對價款；及上文(a)(ii)所述將向本公司或本公司指定的任何聯屬公司支付的誠意金人民幣3億元緊接中信深圳根據後續買賣協議就股份轉讓香港天然居100%股權及其項目悉數支付的付款約人民幣7.04億元前，退還予中信深圳。

擔保

- :
- (a) 香港天然居同意以香港天然居所持青島博富81.48%股權向青島博萊擔保中信深圳債權人權利之全部還款。
 - (b) 青島博雅同意以青島博雅所持青島博萊之100%股權向青島博萊擔保中信深圳債權人權利之全部還款。
 - (c) 青島博雅、青島博萊、本公司、香港天然居、西藏昭融及青島博富於博萊完成日期前須共同及個別對上文「誠意金」(b)段載列之償還青島博萊委託貸款產生中信深圳債權人權利之還款承擔責任。青島博雅、青島博萊、本公司、香港天然居、西藏昭融及青島博富同意共同及個別履行青島博雅、本公司、青島博萊、香港天然居及青島博富於框架協議項下之義務及責任。

董事會函件

- 訂約方之責任
- ： (a) 中信深圳之責任：
- (i) 中信深圳須於簽訂框架協議後向中國中信集團有限公司提交框架協議，以供批准；
 - (ii) 倘於二零一五年三月三十一日前框架協議並無獲批准，則框架協議將會自動終止，且買賣協議亦將會終止。青島博雅及本公司須於收到中信深圳發出之書面通知後五日相同期間分別退還誠意金連同按銀行貸款基準利率計算之利息。青島博萊須即時向中信深圳退還中信深圳償還委託貸款之本金連同按同期銀行貸款基準利率計算之利息。
- (b) 本公司之責任：
- (i) 本公司須促使於二零一五年四月三十日之前舉行股東特別大會，以就出售青島博萊、香港天然居及彼等之項目進行投票。
 - (ii) 倘本公司於二零一五年五月三十一日前並未舉行股東特別大會或相關決議案並無於股東特別大會上獲批准，則須終止框架協議及後續買賣協議。青島博雅及本公司須分別退還誠意金連同償還委託貸款日期起按年利率12%計算之利息。青島博萊須退還中信深圳償還之委託貸款本金連同償還委託貸款日期起按年利率12%計算之利息。

- (c) 所有訂約方須於盡職審查完成後盡快根據框架協議訂明之原則起草及簽訂後續買賣協議。中信深圳須就中信深圳是否將於二零一五年二月二十八日前收購香港天然居及C地段知會青島博雅*。倘中信深圳已同意進行交易，所有訂約方將自二零一五年二月二十八日起三個工作日內達成協議並簽訂正式後續買賣協議。倘中信深圳已決定終止，框架協議將於收到中信深圳發出之書面通知日期予以終止，而買賣協議亦將會終止。青島博雅及本公司須於收到中信深圳發出之書面通知後五天內分別向中信深圳退還誠意金。青島博萊須即時向中信深圳退還中信深圳償還委託貸款之本金連同償還委託貸款日期起按同期銀行貸款基準利率計算之利息。青島博雅、西藏昭融及香港天然居須償還中信深圳於共同管理期間將予支付之青島博萊及青島博富之所有管理及項目營運開支連同按年利率12%計算應付深圳中信之利息。於上述所有付款結算後，各訂約方不得向另一方(多方)申索任何權利或作出任何要求。

管轄法律 : 中國

其他 : 中信深圳將根據框架協議的條款及條件，按西藏昭融將支付的代價人民幣1.6億元收購青島博富餘下18.52%股權及其項目。

框架協議具有法定約束力。「代價」及「支付條款」所述之所有條款須待相關訂約方將予簽訂之有關青島博萊、青島博富及香港天然居之正式買賣協議所載之條款及條件達成後，方可作實。

* 上述責任獲履行及訂約方根據框架協議的條款及條件訂立後續買賣協議。

董事會函件

買賣協議

買賣協議的主要條款及條件於下文概述：

- 日期：二零一五年二月十六日
- 賣方：青島博雅，本公司之非全資附屬公司及為青島博萊之合法及實益擁有人
- 買方：中信深圳
- 目標公司：青島博萊。青島博萊由青島博雅直接全資擁有，其主要資產為B地段及E地段，均位於青島市北區長沙路以北、周口路以東。
- 代價及支付條款：博萊代價約為人民幣6.5億元，將由中信深圳按以下方式支付：
- (a) 人民幣5億元，即框架協議項下擬支付之誠意金，將會轉為相應股權對價款，乃因於青島博雅及中信深圳共同管理各自之公司印章及項目資料當日（於簽訂買賣協議後）自動向青島博雅支付首筆付款；及
 - (b) 約人民幣1.5億元，將於博萊完成日期支付予青島博雅。
- 博萊代價乃由青島博雅與中信深圳經考慮毗鄰地點之可資比較物業之當前市值後按公平原則磋商協定。
- 償還委託貸款：(a) 中信深圳已同意於公司印章及項目資料由青島博雅及中信深圳共同管理後24小時內向青島博萊支付由北大資源集團提供之委託貸款本金人民幣5億元。

董事會函件

- (b) 在博萊完成日期之第二日前(包括該日)，中信深圳將償付北大資源集團向青島博萊提供之另一筆委託貸款的所有債務(包括本金約人民幣5.44億元及自借入之日起至償付日期未償付的利息)，以及自借入日期至實際本金償付日的「償還委託貸款」(a)段項下之委託貸款的利息。
- (c) 中信深圳將按以下方式償還委託貸款：
 - (i) 中信深圳將通過青島博萊向華能貴誠信託有限公司償還「償還委託貸款」(b)段所載之委託貸款。還款金額及償還計劃須由青島博萊、北大資源集團、交通銀行青島南京路支行及華能貴誠信託有限公司共同決定。
 - (ii) 中信深圳將通過青島博萊及受託銀行向北大資源集團償還「償還委託貸款」(a)段所載之委託貸款。

中信深圳及青島博雅將相互攜手合作以完成償還委託貸款。

完成之先決條件 : 買賣協議之完成須待達成下列條件後，方可作實：

- (a) 本公司遵守上市規則取得所有必要同意及批准。
- (b) 本公司承諾促使於二零一五年四月三十日之前舉行股東特別大會，以在並無延遲下取得必要同意及批准。

董事會函件

- 擔保 : 青島博雅、青島博萊、本公司、香港天然居、西藏昭融及青島博富將共同及個別向中信深圳提供無限額擔保，以行使其於該協議項下的權利，為期兩年。各訂約方均已同意，中信深圳有權以書面形式解除一名或多名訂約方於擔保下的責任。
- 博萊完成 : 在達成先決條件及出售下，完成預計將於博萊完成日期或之前落實。
- 管轄法律 : 中國

後續買賣協議

後續買賣協議的主要條款及條件於下文概述：

- 日期 : 二零一五年三月十日
- 賣方 : 本公司，香港天然居的合法及實益擁有人。
- 買方 : 中信地產香港
- 擔保人 : 青島博萊、西藏昭融及青島博雅
- 目標公司 : 香港天然居，由本公司全資擁有且其主要資產為於青島博富81.48%股權，而青島博富擁有位於青島市北區長沙路以北及周口路以東之C地段。
- 代價 : 將給予本公司的總代價約為8.81億港元，將由中信地產香港支付，包括：
- (a) 約0.2億港元，即香港天然居股份轉讓之全數付款；及
 - (b) 約8.61億港元，即香港天然居欠付本公司債務之還款。

總代價乃由本公司及中信地產香港經考慮毗鄰地點之可資比較物業之當前市值後按公平原則磋商協定。

董事會函件

代價約8.81億港元經參考訂立框架協議日期的匯率由約人民幣7.04億元(「人民幣代價」)兌換。至於未來匯率的波動，中信深圳、中信地產香港、青島博雅及本公司於二零一五年三月十日就調整而進一步訂立備忘錄(「備忘錄」)，據此：

- (a) 倘人民幣代價於付款日期(定義見下文)的等值港元金額高於約8.81億港元，則中信地產香港須支付差額，作為天然居代價的一部分；
- (b) 倘人民幣代價於付款日期(定義見下文)的等值港元金額少於8.81億港元，則差額可根據備忘錄的條款被轉讓青島博萊100%股權的第二筆代價所抵銷。

支付條款

- :
- (a) 根據框架協議的條款及條件支付的誠意金人民幣3億元將由本公司或本公司指定的任何聯屬公司退還予中信深圳；
 - (b) 總代價約8.81億港元將由中信地產香港於下列條件達致的相同日期(倘本公司於香港時間13:00之後達成條件，則中信地產香港將於達成該等條件後24個小時內支付；及倘為節假日，時效將自動推遲至第一个工作日)(「付款日期」)悉數支付本公司：
 - (i) 中信深圳收到(a)段載列的誠意金退款；

董事會函件

(ii) 本公司向中信地產香港交付香港天然居所有股份轉讓及登記文件；及

(iii) 香港天然居的公司印章及資料由本公司及中信地產香港共同管理。

訂約方之責任 : 訂約方之責任包括(其中包括) :

(a) 本公司須尋求促使於二零一五年四月三十日之前舉行股東特別大會。倘股東特別大會於二零一五年五月三十日之前(包括該日)舉行,本公司將不會承擔責任,否則本公司將承擔框架協議訂明的責任;

(b) 下列事項將於出售事項在股東特別大會上獲批准之日起五個工作日內完成:

(i) 本公司向中信地產香港交付香港天然居所有股份轉讓及登記文件;及

(ii) 本公司及中信地產香港將共同繳納香港天然居的所有相關稅項並辦妥股權轉讓的備案。

終止 : 事件終止包括(其中包括) :

(a) 中信地產香港須於簽署後續買賣協議後向中國中信集團有限公司提交後續買賣協議,以供批准;

董事會函件

- (b) 倘於二零一五年三月三十一日前後續買賣協議並無獲批准，則框架協議將會自動終止，且後續買賣協議將不再執行。青島博雅及本公司須於收到中信地產香港發出之書面通知後五日內分別退還誠意金連同按同期銀行貸款基準利率計算之利息。青島博萊須即時向中信深圳退還中信深圳償還委託貸款之本金連同按同期銀行貸款基準利率計算之利息。於共同管理期間，青島博雅、西藏昭融、香港天然居及本公司須償還中信深圳將予支付之青島博萊之所有管理及項目營運開支，並須償還中信地產香港將予支付之青島博富之所有管理及項目營運開支，連同按年利率12%計算應付之利息。於上述付款結算後，各訂約方不得向另一方(多方)申索任何權利或作出任何要求。
- (c) 倘於天然居完成日期前後續買賣協議被終止，則框架協議及買賣協議將會自動終止。違約方將須向另一非違約方承擔後續買賣協議訂明的責任。

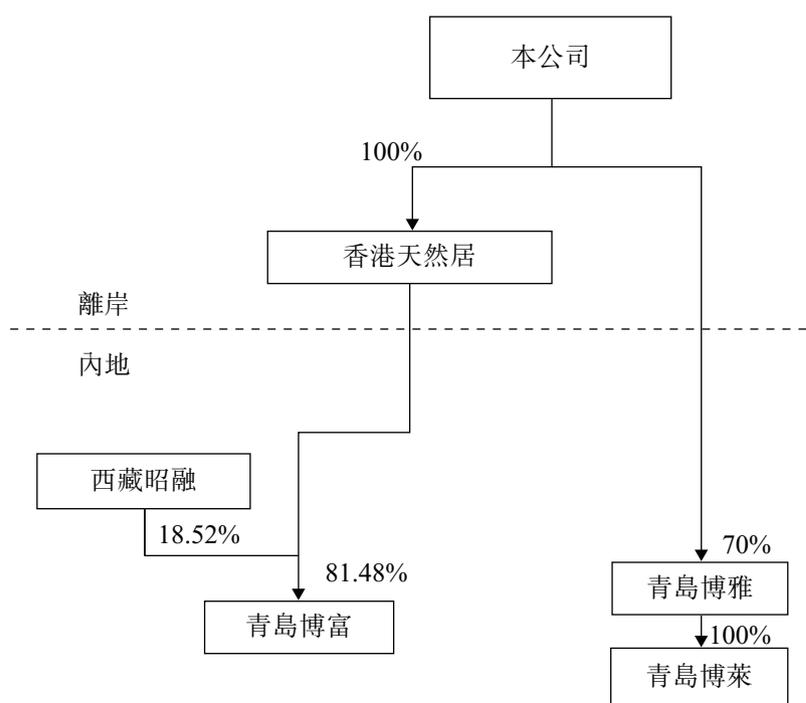
| | | |
|------|---|--|
| 擔保 | : | 香港天然居連同擔保人青島博雅、青島博萊及西藏昭融將共同及個別向中信地產香港提供無限額擔保，以履行本公司於該協議項下的權利，為期兩年。各訂約方均已同意，中信地產香港有權以書面形式解除一名或多名訂約方於擔保下的責任。 |
| 完成 | : | 在達成後續買賣協議下，天然居完成預計將於天然居完成日期或之前落實。 |
| 管轄法律 | : | 中國 |

北大資產經營之承諾

為表示其對本集團的信任，於二零一五年二月十六日，本集團的最終控股股東北大資產經營提供以中信深圳為受益人的承諾，據此(其中包括)，北大資產經營承諾促使(其中包括)根據框架協議及買賣協議的條款退還誠意金，若未兌現承諾，則總額中的相關誠意金人民幣13億元將由北大資產經營付出。

3. 有關目標公司的資料

請參閱下文出售事項前青島博萊及香港天然居的股權架構：



(i) 青島博萊

青島博萊為青島博雅之直接全資附屬公司。青島博雅由本集團根據於二零一四年九月十六日訂立的買賣協議收購，而完成於二零一五年一月二日落實。而本公司最終擁有青島博萊70%股權。青島博萊為物業投資公司及其主要資產為位於青島市北區長沙路以北、周口路以東之B地段及E地段的物業。青島博萊於交易後將不再為本公司的附屬公司。於出售後，本公司將不持有青島博萊任何股權。

B地段於二零一三年十二月十七日透過合法競爭程序獲得。B地段的總土地面積約為59,644.1平方米。B地段的項目規劃建築面積約為150,303平方米。

E地段由青島博萊於二零一四年六月十一日收購。E地段的總土地面積約為48,543平方米。E地段的項目規劃建築面積約為121,357.5平方米。

有關青島博萊財務資料詳情，請參閱附錄二。

(ii) 香港天然居

香港天然居為本公司直接全資附屬公司。香港天然居由本集團根據於二零一二年八月二十三日訂立的買賣協議收購，而完成於二零一三年一月二日落實。香港天然居為物業投資公司及其主要資產為位於青島市北區長沙路以北、周口路以東之C地段的物業。香港天然居於交易後將不再為本公司的附屬公司。於出售後，本公司將不持有香港天然居任何股權。

C地段由香港天然居及西藏昭融於二零一五年一月十三日透過拍賣收購，總土地面積為85,587平方米。香港天然居及西藏昭融已共同建立青島博富並以青島博富名義完成C地段的註冊。

有關香港天然居財務資料詳情，請參閱附錄二。

4. 有關訂約方的資料

有關賣方的資料

本公司及本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務，及於香港及中國從事信息產品分銷業務。

於最後可行日期，青島博雅為投資控股公司，其70%股權最終由本公司擁有及其30%股權由獨立第三方擁有。

有關買方的資料

中信深圳為在中國註冊成立的有限公司。其主要從事物業發展及營運、物業租賃；物業管理；高爾夫球場發展、購物廣場及俱樂部；建築工程的設計及興建、設備安裝；基礎建設；室內外裝飾；園林綠化；房地產信息諮詢服務及技術服務；國際投資；進出口業務；承辦展覽會；生產及銷售建築材料。

中信地產香港為於香港註冊成立的有限公司，且為中信深圳的關聯方。其主要從事投資、房地產及服務業。

據董事於作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，中信深圳及中信地產香港以及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

5. 出售事項的財務影響

預計本公司將變現除稅前的出售事項收益約738,000,000港元，該收益經參考總代價減(i)本公司對青島博萊的初始投資；(ii)本公司對香港天然居的初始投資；及(iii)估計出售事項應佔的交易成本及開支後而計算。

出售事項乃出售一項資產，將令餘下集團產生收益。已出售該等物業的賬面值及出售事項應佔的實際及估計成本將於達致出售事項所產生的收益時從餘下集團的損益表中扣除。

(i) 資產淨值

根據本通函附錄三所載餘下集團未經審核備考綜合資產及負債表(當中說明出售事項對餘下集團財務狀況的影響)，基於本通函附錄三所述假設，由於出售事項所致，餘下集團資產總值可能減少約880,000,000港元，而餘下集團負債總額可能減少約1,418,000,000港元，且餘下集團資產淨值可能增加約538,000,000港元。

(ii) 業績

根據本通函附錄三(所載餘下集團未經審核備考綜合損益表當中說明出售事項對餘下集團業績的影響)，基於本通函附錄三所述假設，截至二零一三年十二月三十一日止年度餘下集團未經審核綜合業績可能由本公司擁有人應佔綜合虧損淨額約118,000,000港元轉為本公司擁有人應佔綜合純利約402,000,000港元。餘下集團未經審核備考綜合業績變動淨額乃主要由於出售事項所得估計收益所致，有關詳情載於本通函附錄三。

出售事項對餘下集團的財務影響乃根據餘下集團未經審核備考財務資料而編製，僅供說明用途。由於編製餘下集團未經審核備考財務資料時已作出若干假設，上文所詳述之出售事項財務影響未必真實反映出出售事項對餘下集團的實際財務影響。

6. 進行出售事項的理由及裨益以及出售所得款項淨額用途

買方於二零一五年二月初接觸本公司時，本公司乃動意出售該等物業。B地段、C地段及E地段為相鄰的土地地段，倘三個地段合併，將可共同使得作出更佳的土地規劃及可更加靈活使用。因此，將該等地段共同出售予單一買方，將讓本公司確認更高的經濟收益。由於出售事項的代價高於各地段的收購價，董事認為出售事項為本公司產生合理收益的良機。通過變現青島博萊及香港天然居，現金流具有靈活性，可為本集團提供額外營運資金。

董事會認為，框架協議、買賣協議及後續買賣協議的條款均屬公平合理且出售事項符合股東的整體利益。

本公司擬動用出售事項的出售所得款項(經扣減相關開支後)約人民幣23.97億元，以支付可能於博萊完成時或之前須支付該等物業的現有承按人的贖回款項(如有)及支付董事會可能不時釐定的本集團其他債務，並保留餘額用作本集團的一般營運資金。出售所得款項將不會用於投資任何資產。

因此，董事預計出售事項將不會對本集團的業務營運造成重大不利影響。董事會將考慮及釐定影響出售事項的任何因素並將適時令股東知悉有關情況。

7. 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，出售事項構成本公司於上市規則第14章項下之非常重大出售事項，因此，出售事項須遵守上市規則第14章項下有關公告及股東批准之規定。

據董事於作出一切合理後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東或彼等各自的聯繫人須就於股東特別大會提呈以根據框架協議、買賣協議及後續買賣協議的條款及條件批准出售事項以及據此擬進行之其他交易的決議案而放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一五年四月十五日(星期三)上午十時正於北京海淀區成府路298號中關村方正大廈4樓召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。

股東特別大會上將以投票方式進行表決。

股東特別大會結束後，投票表決結果將分別刊載於聯交所網站及本公司網站。

亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格印列之指示將其填妥，並無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處，地址為香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上股票。

推薦意見

董事會認為，出售事項對本公司而言屬公平合理，且符合股東的整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以按框架協議、買賣協議、後續買賣協議及據此擬進行之所有其他交易之條款批准出售事項。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
北大資源(控股)有限公司
執行董事
方灝
謹啟

二零一五年三月二十五日

以下為本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之經審核綜合利潤表及財務狀況表概要(乃摘錄自本集團於各呈報年度之年報)以及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(乃摘錄自本集團之二零一四年中報)。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表已於本公司於二零一四年九月十六日刊發之二零一四年中報之第3頁至26頁披露；及本集團(i)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已於本集團於二零一四年四月二十五日刊發之二零一三年年報之第47頁至142頁披露；(ii)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已於本集團於二零一三年四月二十四日刊發之二零一二年年報之第29頁至95頁披露；及(iii)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已於本集團於二零一二年四月二十七日刊發之二零一一年年報之第25頁至93頁披露，上述所有報告已登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.pku-resources.com)。

2. 債務聲明

於二零一五年一月三十一日(即本通函付印前，就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，集團之尚未償還計息銀行及其他借貸約為208.01億港元，包括無抵押銀行貸款及其他借貸約134.84億港元及有抵押銀行貸款及其他借貸約73.17億港元。上述無抵押銀行貸款包括本公司主要股東北大方正擔保之銀行貸款及其他借貸約25.33億港元、本公司主要股東北大資源集團擔保之約2.30億港元及北大方正與北大資源集團共同擔保之約4.23億港元；而無抵押其他貸款約47.63億港元乃直接向北大資源集團或透過第三方借得及約31.19億港元乃向本公司同系附屬公司北大資源地產借得。有抵押銀行貸款及其他借貸約66.69億港元以經擴大集團之若干發展中物業及持作出售物業作抵押、約9,200萬港元以集團之若干應收票據作抵押及約1,300萬港元以本公司主要股東方正資訊之定期存款作抵押。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，集團於二零一五年一月三十一日營業時間結束時概無任何已發行及未償還或同意予以發行之任何債務證券、銀行借貸或其他類似債務、按揭及押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經審慎周詳考慮後，董事認為，經計及餘下集團之內部資源、可動用銀行及金融機構以及關連公司信貸及並無不可預見之情況，餘下集團將有充足營運資金可應付自最後可行日期起計十二個月期間內之現時所需。

4. 重大不利變動

董事確認本集團之財務或營運狀況自二零一三年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核綜合賬目之日期）以來並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

餘下集團緊接出售事項完成前與本集團有相同的兩個業務分部，即(i)國內市場的信息產品分銷業務及(ii)物業發展、商業物業管理及物業投資業務。於臨近之財政年度，本集團將繼續於中國從事該等兩個業務分部，以及繼續於香港及中國從事分銷信息產品業務。

就於中國之物業發展及物業投資而言，管理層團隊一致致力於發掘業務機遇，以擴大本集團之業務範疇及提高其盈利。管理層團隊正不時積極尋求適當之投資機遇，以推進其現有業務組合多元化及擴闊其收入來源。除根據出售事項出售的資產外，餘下集團在中國重慶市、佛山市、武漢市、長沙市、貴陽市、昆山市、天津市、青島市、開封市及成都市擁有及營運多項物業發展項目。於最後可行日期，本集團並無擬出售現有的物業發展項目。

就分銷信息產品而言，管理層將繼續完善其產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將主力發展分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘溢利較高之增值服務業務。此外，管理層亦將致力管理營運現金流量，嚴格監控貿易應收及應付款項等營運資金，以及加強存貨及成本管理。本集團將繼續尋求與其他國際信息產品供應商合作及發掘投資機會。

6. 餘下集團管理層討論及分析

下文載列餘下集團管理層討論及分析^{附註}：

下文為餘下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各年及截至二零一四年六月三十日止六個月期間（「報告期間」）的管理層討論及分析。就本通函而言，餘下集團的財務數據來自本公司報告期間的綜合財務報表。

營運

整體表現

於報告期間，餘下集團主要：(i) 從事信息產品分銷（「分銷業務」）；(ii) 自二零一三年起從事物業發展（「物業發展業務」）；及(iii) 自二零一三年起從事物業投資（「物業投資業務」）。餘下集團呈報截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的收益分別約為5,400,100,000港元、2,724,200,000港元及3,028,200,000港元，及截至二零一四年六月三十日止六個月期間約為1,851,900,000港元。餘下集團呈報二零一二年收益按年下降約49.6%但二零一三年收益按年增長約11.2%。截至二零一四年六月三十日止六個月期間，餘下集團亦呈報收益較去年同期增加約61.6%。截至二零一二年十二月三十一日止年度收益減少主要歸因於激烈的市場競爭致使分銷業務收益減少。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月期間收益增加主要歸因於分銷業務及物業發展業務的銷售增加。

餘下集團的毛利率由二零一一年約4.9%輕微上升至二零一二年5.8%及降至二零一三年5.4%以及降至截至二零一四年六月三十日止六個月期間4.7%。

餘下集團呈報截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔虧損淨額約8,400,000港元、24,800,000港元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度為純利約59,800,000港元。餘下集團於二零一二年的業績減少主要歸因於二零一二年分銷業務的溢利驟降所致。餘下集團於二零一三年的業績提升歸因於購置從事物業發展業務及物業投資業務的附屬公司產生的一次性購買議價收益

附註：餘下集團的管理層討論及分析為截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月期間的信息，而不包括公司按照二零一四年九月十六日簽署協議並於二零一五年一月二日完成的重組下的公司。對於其他財務數據，請參照二零一四年十二月二日的通函。

約128,600,000港元。餘下集團呈報截至二零一四年六月三十日止六個月期間母公司擁有人應佔虧損淨額為約67,400,000港元，而去年同期則為純利約72,400,000港元，乃由於去年的數字包括議價購買約128,600,000港元。

分部資料

分銷業務

分銷業務於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年分別呈報收益約5,400,100,000港元、2,724,200,000港元及2,977,100,000港元及截至二零一四年六月三十日止六個月期間為約1,661,800,000港元。分銷業務於二零一二年呈報收益按年下降約49.6%，歸因於分銷市場競爭激烈而簡化多個產品線以專注於具備更價利潤率之生產線。分銷業務於二零一三年錄得收益按年增加約9.3%及於截至二零一四年六月三十日止六個月期間增加約48.1%，歸因於現有及新生產線於該期間推出新產品所致。

本集團之分銷業務主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、康普(CommScope)、博科(Brocade)、微軟、三星、康寧(Corning)、Lifesize、艾美加(Iomega)、科達、亞美亞(Avaya)及伊頓等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站、屏幕投影機、視頻會議主機、會議控制器、編碼器及UPS電源等。

物業發展業務

於餘下集團完成從本公司的控股公司方正資訊收購香港天然居及香港天合控股有限公司(「香港天合」)的全部股權後，於二零一三年一月開始物業發展的新經營分部。

物業發展業務呈報自其於二零一三年一月的收購起截至二零一三年十二月三十一日止年度的收益約零港元及截至二零一四年六月三十日止六個月期間為約162,400,000港元。

北大資源·時光項目位於長沙市湘江西岸岳麓區內之洋湖片區，東瀕湘江，北依岳麓山、南靠大王山度假旅遊會議中心，內有6,000畝洋湖濕地公園(中部最大之城市濕地公園)，靳江河景觀帶，屬於長沙市政府成立之「長沙大河西先導區」區域範

圍。二零一四年上半年之簽約總金額為人民幣44,980,000元。北大資源·時光項目突出高端社區定位，著力打造洋湖富人區，預計該項目會不斷為本集團增加投資價值。

北大資源·理城項目建於江蘇省昆山市巴城鎮迎賓路南側及張家港河西側之兩幅不同土地上。該項目佔地面積288,518平方米，打造集自然生態、商業辦公、運動休閒、生活居住為一體，宜居、宜業、宜遊之綜合性文化創意產業城。繼緊鑼密鼓施工後，開發產品陸續完工，景觀打造及文化產業整合已彰顯成效。配套設施逐步完善，區域環境舒適宜居，「綠色、生態」及「文化」相得益彰，產品價值頗有體現。二零一四年產品持續發售，二零一四年上半年實現簽約額約人民幣109,930,000元。昆山市位於江蘇省東南部，毗鄰上海市，地理環境優越，坐落於中國經濟最有活力之地區之一。作為中國百強縣之一，昆山物業必然有廣闊之增長前景。

湖北紅蓮湖項目於中國湖北省鄂州市華容區六塊相鄰空置土地，總佔地面積約為674,597.2平方米，預計在二零一四年第四季度開盤。歷史文化名城鄂州城被稱為最適宜居住之「山水園林城」、「生態旅遊城」，境內擁有大小湖泊133個，水域面積650,000畝，是著名之「百湖之市」、「魚米之鄉」，同時伴隨著鄂州高新園區之逐步成熟，住宅用地會不斷為集團增加投資價值。

北大資源廣場位於山東青島市嶗山區環球財富中心之核心區域，是涵蓋金融商業及5A級高端寫字樓之城市商業綜合體，規劃建築面積103,659平方米，售樓處現已開放。北大資源廣場由本集團之非全資附屬公司青島博雅置業有限公司開發運營。未來發展前景廣闊。

二零一四年新獲取之北大資源·閱府項目位於天津市東麗區，總地盤面積235,635平方米，規劃為法式聯排別墅及高奢產業。該項目由本公司非全資附屬公司天津市北大資源置業有限公司開發運營。天津區域房地產市場環境相對較好，需求相對旺盛，顯示出較強之區域升值潛力。預計該項目將為本集團提供新的利潤增長點。

本公司非全資附屬公司天津博雅置業有限公司於二零一四年七月九日收購天津市河西區66,543.8平方米土地。該土地位於中國天津市河西區黑牛城與洪澤南路交口東南側。該地塊中約36,990.2平方米作為住宅樓宇，約26,593.9平方米用作商業樓宇及約5,500平方米用作廣場。

本集團管理層認為，下半年中國房地產行業需求穩定，物業發展業務具有升值潛力，盈利前景巨大，會持續為本集團提供新的利潤增長點。

物業投資業務

於餘下集團完成從本公司的控股公司方正資訊收購香港天然居及香港天合的全部股權後，於二零一三年一月開始餘下集團物業投資的新經營分部。

自其於二零一三年一月收購起，物業投資業務呈報截至二零一三年十二月三十一日止年度的收益為約51,100,000港元及截至二零一四年六月三十日止六個月期間為約27,700,000港元。物業投資業務呈報截至二零一四年六月三十日止六個月期間的收益較去年同期增加約15.6%。

方正國際大廈位於北京市海淀區中關村西區，地理位置絕佳，佔地面積5,121平方米，總建築面積51,159.23平方米。地上共17層，地下4層，1至3層為商業，3至17層為寫字樓。二零一四年上半年，方正國際大廈累積實現租金收入人民幣19,710,000元，較去年同期增長17%。北京房價於二零一四年上半年迎來新一輪增長，再次顯示北京房地產剛性需求強勁。方正國際大廈作為中關村知名之商業地產，也在此次房價上漲中受益，將持續為本集團提供穩定之現金流收入。

武漢國際大廈坐落於武漢市之繁華街區——江漢區單洞路，總建築面積26,963.32平方米，總月租約為人民幣597,000元，包括一棟辦公綜合物業多個樓層之多間辦公單位，現已基本實現滿租。該物業土地使用權之合法權益人為香港天然居控股有限公司之全資附屬公司湖北天然居商業運營管理公司。武漢物業擁有巨大之經濟增長潛力，未來可能成為新的經濟增長點。

於二零一四年六月十九日，本集團訂立臨時協議，以購買位於香港灣仔之物業，總代價約為133,000,000港元。本集團視乎當時市況而可能將有關物業留作自用或於完成後出租有關物業以賺取租金收入。董事對香港商用物業長遠前景充滿信心，因此認為收購事項將鞏固本集團之物業組合及／或收入基礎。

僱員

於報告期間餘下集團已基於員工表現及功績制定其人力資源政策及程序。餘下集團確保，其僱員的薪資水平具競爭力及僱員在餘下集團的薪水及紅利制度下的一般框架內按相關表現獲授獎勵。餘下集團為其僱員提供在職培訓，之後提供退休福利計劃及醫療保險。僱員基於個人的功績獲授酌情年度花紅。

餘下集團設立購股權計劃，乃為餘下集團的合資格董事及僱員提供酬謝及報酬，以確認彼等為餘下集團的成功所作的貢獻。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已授出購股權予合資格董事或僱員。

於各報告期末，餘下集團的僱員總人數分別為718人、523人、600人及640人。

財務資料

流動資金及財務資源

於各報告期末，餘下集團錄得總資產分別為1,921,700,000港元、1,344,700,000港元、5,788,100,000港元及6,755,600,000港元，透過分別為1,582,500,000港元、1,024,700,000港元、4,255,900,000港元及5,320,900,000港元的債務、分別為零港元、零港元、356,200,000港元及343,900,000港元的非控股權益及分別為339,200,000港元、320,000,000港元、1,176,000,000港元及1,090,800,000港元的股東權益撥資。於二零一三年十二月三十一日總資產增加乃由於新收購的物業發展業務及物業投資業務。於二零一四年六月三十日總資產增加歸因於中國的發展中物業增加。

餘下集團於各報告期末的現金及銀行結餘總額分別為530,400,000港元、398,300,000港元、1,011,400,000港元及688,000,000港元。餘下集團於各報告期末的總銀行及其他借貸分別為566,900,000港元、262,700,000港元、1,458,300,000港元及2,903,700,000港元。本集團的借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託收據貸款及來自北大資源集團之貸款。銀行及其他借貸以人民幣（「人民幣」）及美元（「美元」）計值。餘下集團之銀行信貸由本公司及北大方正集團有限公司提供的公

司擔保及本集團若干銀行存款及應收票據作抵押。銀行及其他借貸自二零一三年起增加，主要來自擴大物業發展業務及分銷業務。

餘下集團於各報告期末的資產負債比率（按總銀行借貸佔股東權益總額的比例計量）為1.67、0.82、1.24及2.66。

於各報告期末，在建物業的已訂約但未撥備的資本承擔分別為約零港元、零港元、565,200,000港元及926,800,000港元。於各報告期末，物業、廠房及設備的已訂約但未撥備的資本承擔分別為約零港元、零港元、零港元及127,000,000港元。

庫務政策

於報告期間餘下集團採納保守的庫務政策，並對其現金管理進行嚴格的控制。餘下集團的現金及現金等價物主要以港元、人民幣及美元持有。盈餘現金一般按餘下集團的資金要求存入中短期存款。

匯率波動的風險及相關對沖

於報告期間餘下集團主要在香港及中國大陸營運。就香港營運而言，大部分交易以港元及美元列值。美元兌港元的匯率相對穩定及相關貨幣的匯兌風險視為微不足道。就中國大陸營運而言，大部分交易以人民幣列值。概無使用金融工具以作對沖之用。預計從長遠來看人民幣升值對餘下集團產生有利的影響。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於報告期間餘下集團從方正資訊收購香港天然居及香港天合的全部股權。

資產抵押

於報告期末，約為81,200,000港元、106,300,000港元、194,600,000港元、191,900,000港元的銀行存款，及約為零港元、零港元、34,300,000港元及42,100,000港元的應收票據，均質押予銀行以為所授出的一般銀行融資提供抵押，作為建設相關物業之按金及作為銀行所授予餘下集團物業的買方的若干按揭貸款的保證金。

或然負債

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，餘下集團的或然負債為約294,900,000港元及392,100,000港元，涉及就按揭融資為本集團物業的若干買方作出的擔保。此舉表示涉及銀行授出的按揭（關於餘下集團物業買方安排的按揭貸款）的擔保。根據擔保的條款，於該等買方償付未償還付款時，餘下集團有責任償還未償付按揭本金連同應計利息及因違約買方欠付的罰款，而餘下集團有權（但不限於）接管相關物業的合法業權及擁有權。餘下集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期起計及於發出房地產所有權憑證後截止，一般為買方接管相關物業擁有其權後一至兩年。

擔保的公平值不重大，而本公司董事認為，倘違約付款，則相關物業的可變現淨值將足於償還未償還按揭本金連同應計利息及罰款，故概無於餘下集團二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日的綜合財務報表中就擔保作出撥備。

7. 財務及貿易前景

a) 概覽

出售事項將不會大幅影響本公司業務，概因：(1)目標公司資產總值僅佔本公司資產6.46%；(2)目標公司並無完成任何物業開發項目且因此並無產生收益。

餘下集團將繼續在中國從事物業發展及物業投資及於香港及中國分銷信息產品。

b) 財務概覽

溢利及虧損

由於出售事項，餘下集團將錄得收益約738,000,000港元。

母公司擁有人應佔截至二零一三年十二月三十一日止年度虧損將轉為溢利約402,000,000港元。

流動資金、財務狀況及資本架構

於二零一四年六月三十日，倘出售事項於二零一四年六月三十日完成，則餘下集團有現金及現金等價物約3,298,000,000港元。由於出售事項，本集團的流動資產及流動負債並無輕微變動。餘下集團的流動比率約為1.36倍。

由於出售事項，資產總值將由352.0億港元減少至343.3億港元，而負債總額將由320.9億港元減少至306.7億港元。資產負債比率將由91.15%降至89.32%。

1. 目標公司之財務資料

青島博萊

下文為青島博萊的財務資料，包括青島博萊於二零一三年十二月三十一日及二零一四年九月三十日（「有關期間」）的未經審核財務狀況表及青島博萊截至當時日期止各期間的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及若干解釋性附註（「未經審核財務資料」）。未經審核財務資料已由本公司的獨立核數師陳錦福會計師事務所根據香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表的委聘」並參考香港會計師公會頒發的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」審閱。基於彼等的審閱，概無事宜已引起彼等注意，令彼等相信青島博萊的未經審核財務資料於所有重大方面未根據編製本集團財務報表所使用的會計政策（如本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報及於二零一四年八月二十七日刊發的本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期報告所載），及基於青島博萊未經審核財務資料附註2載列的編製基準而編製。

A. 損益表

| | 二零一三年 十二月 二十三日 (註冊成立日期) 起至二零一三年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元 | 截至 二零一四年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 |
|---------|--|---------------------------------------|
| 其他收入及盈利 | – | 51 |
| 銷售及分銷費用 | – | (3,103) |
| 行政費用 | (271) | (4,406) |
| 財務費用 | (3,653) | – |
| 其他經營費用 | – | (290) |
| | <u>–</u> | <u>–</u> |
| 除稅前虧損 | (3,924) | (7,748) |
| 所得稅費用 | – | – |
| | <u>–</u> | <u>–</u> |
| 年內／期內虧損 | <u>(3,924)</u> | <u>(7,748)</u> |

B. 財務狀況表

| | 於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 | 於二零一四年 九月三十日 人民幣千元 |
|----------------|----------------------------|--------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | — | 107 |
| 無形資產 | — | 20 |
| 非流動資產總值 | — | 127 |
| 流動資產 | | |
| 現金及現金等值物 | 10,004 | 16,706 |
| 發展中物業 | 544,689 | 1,155,002 |
| 應收同系附屬公司款項 | — | 100 |
| 預付款項 | — | 2,782 |
| 其他應收款項 | — | 18,482 |
| 流動資產總額 | 554,693 | 1,193,072 |
| 流動負債 | | |
| 應付賬款 | — | 2,714 |
| 應付中介控股公司款項 | 544,790 | — |
| 應付同系附屬公司款項 | 3,827 | 10,707 |
| 其他應付稅項 | — | 206 |
| 其他應付款項及應計負債 | — | 740 |
| 流動負債總額 | 548,617 | 14,367 |
| 非流動負債 | | |
| 計息銀行貸款 | — | 1,130,504 |
| 非流動負債總額 | — | 1,130,504 |
| 資產淨值 | 6,076 | 48,328 |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 10,000 | 60,000 |
| 儲備 | (3,924) | (11,672) |
| 權益總額 | 6,076 | 48,328 |

C. 權益變動表

| | 股本 人民幣千元 | 累計虧損 人民幣千元 | 總額 人民幣千元 |
|---------------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| 於二零一三年 十二月二十三日 | – | – | – |
| 發行股本 | 10,000 | – | 10,000 |
| 期間虧損 | – | (3,924) | (3,924) |
| 於二零一三年 十二月三十一日及 二零一四年一月一日 | 10,000 | (3,924) | 6,076 |
| 發行股本 | 50,000 | – | 50,000 |
| 期間虧損 | – | (7,748) | (7,748) |
| 於二零一四年九月三十日 | <u>60,000</u> | <u>(11,672)</u> | <u>48,328</u> |

D. 現金流量表

| | 截至 二零一三年 十二月三十一日 止期間 | 截至 二零一四年 九月三十日 止九個月 |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 經營活動 | | |
| 除稅前虧損 | (3,924) | (7,748) |
| 經以下各項調整： | | |
| 折舊 | – | 19 |
| 財務費用 | 3,653 | – |
| 利息收入 | – | (51) |
| | <u>–</u> | <u>(51)</u> |
| 營運資金變動的經營現金流量 | (271) | (7,780) |
| 在建物業增加 | (544,689) | (610,313) |
| 應收同系附屬公司款項增加 | – | (100) |
| 預付款項及其他應收款項增加 | – | (21,264) |
| 應付賬目增加 | – | 2,714 |
| 應付直接控股公司款項增加／(減少) | 544,790 | (544,790) |
| 應付同系附屬公司款項增加 | 3,827 | 6,880 |
| 應付款項及應計負債增加 | – | 946 |
| | <u>–</u> | <u>946</u> |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | <u>3,657</u> | <u>(1,173,707)</u> |
| 投資活動 | | |
| 已收利息 | – | 51 |
| 購置物業、廠房及設備 | – | (126) |
| 購買無形資產(列入物業、廠房及設備項下) | – | (20) |
| | <u>–</u> | <u>(95)</u> |
| 投資活動所得／(所用)現金淨額 | <u>–</u> | <u>(95)</u> |
| 融資活動 | | |
| 已付利息 | (3,653) | – |
| 新增銀行貸款的所得款項 | – | 1,130,504 |
| 發行股份的所得款項 | 10,000 | 50,000 |
| | <u>6,347</u> | <u>1,180,504</u> |
| 融資活動所得現金淨額 | <u>6,347</u> | <u>1,180,504</u> |
| 現金及現金等值物增加淨額 | 10,004 | 6,702 |
| 期初現金及現金等值物 | – | 10,004 |
| | <u>–</u> | <u>10,004</u> |
| 期末現金及現金等值物 | <u>10,004</u> | <u>16,706</u> |

財務資料附註

1. 一般資料

於二零一五年二月十六日，青島博雅華府置業有限公司(本公司的非全資附屬公司)訂立買賣協議及於二零一五年三月三日作出該公告。於出售事項完成時，青島博萊置業有限公司(「青島博萊」)將不再為本公司的附屬公司。

2. 財務資料的編製基準

目標集團的財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，而僅為載入本公司就出售事項刊發的通函。截至二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年九月三十日止九個月的財務資料金額已根據本集團編製財務報表所採納的相關會計政策確認及計量，此舉符合香港會計師公會頒佈的香港財務報表準則。

財務資料並無載有充足的資料以構成香港會計準則第1號「呈列財務報表」所界定的一套完整財務報表。青島博萊截至二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一四年九月三十日止九個月的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表包括青島博萊截至二零一三年十二月三十一日止整個年度及截至二零一四年九月三十日止九個月的業績、權益變動及現金流量。青島博萊於二零一三年十二月三十一日及二零一四年九月三十日的未經審核財務狀況表包括青島博萊的資產、負債及權益，其於該等日期存在。

3. 報告期後事件

除財務資料其他所披露者外，於報告期後概無發生重大事件。

香港天然居

下文為香港天然居的財務資料，包括香港天然居於二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一五年二月二十八日（「有關期間」）的未經審核綜合財務狀況表及香港天然居截至當時日期止各期間的未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及若干解釋性附註（「未經審核綜合財務資料」）。未經審核綜合財務資料已由本公司的獨立核數師陳錦福會計師事務所根據香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表的委聘」並參考香港會計師公會頒發的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」審閱。基於彼等的審閱，概無事宜已引起彼等注意，令彼等相信香港天然居的未經審核綜合財務資料於所有重大方面未根據編製本集團綜合財務報表所使用的會計政策（如本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報及於二零一四年八月二十七日刊發的本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期報告所載），及基於香港天然居未經審核綜合財務資料附註2載列的編製基準而編製。

A. 綜合損益表

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|---------|--------------|-------------|-------------|-------------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 二月二十八日 止兩個月 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 其他收入及盈利 | - | 3 | - | 1 |
| 行政費用 | (37) | (38) | (37) | (85) |
| 除稅前虧損 | (37) | (35) | (37) | (84) |
| 所得稅費用 | - | - | - | - |
| 年內／期內虧損 | <u>(37)</u> | <u>(35)</u> | <u>(37)</u> | <u>(84)</u> |
| 以下人士應佔： | | | | |
| 母公司擁有人 | (37) | (35) | (37) | (79) |
| 非控股權益 | - | - | - | (5) |
| | <u>(37)</u> | <u>(35)</u> | <u>(37)</u> | <u>(84)</u> |

B. 綜合財務狀況表

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| | 二零一二年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二月二十八日 千港元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 預付土地租賃款項 | — | — | — | 1,080,069 |
| 非流動資產總值 | — | — | — | 1,080,069 |
| 流動資產 | | | | |
| 現金及現金等值物 | 645 | 646 | 645 | 3 |
| 應收直接控股公司款項 | 4,251 | — | — | — |
| 應收中介控股公司款項 | — | 4,251 | 4,151 | — |
| 應收同系附屬公司款項 | 19,843 | 19,851 | 19,851 | — |
| 其他應收款項 | 7 | — | — | — |
| 流動資產總值 | 24,746 | 24,748 | 24,647 | 3 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付賬款 | — | — | — | 55 |
| 應付中介控股公司款項 | — | 77 | — | 861,396 |
| 應付同系附屬公司款項 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | — |
| 其他應付款項及應計負債 | 40 | — | 13 | 127 |
| 流動負債總額 | 5,040 | 5,077 | 5,013 | 861,578 |
| 資產淨值 | 19,706 | 19,671 | 19,634 | 218,494 |
| 權益 | | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | | |
| 已發行股本 | 19,822 | 19,822 | 19,822 | 19,822 |
| 儲備 | (116) | (151) | (188) | (1,333) |
| | 19,706 | 19,671 | 19,634 | 18,489 |
| 非控制權益 | — | — | — | 200,005 |
| 權益總額 | 19,706 | 19,671 | 19,634 | 218,494 |

C. 綜合權益變動表

| | 股本 千港元 | 匯兌波動 儲備 千港元 | 累計虧損 千港元 | 總計 千港元 | 非控股 權益 千港元 | 權益總計 千港元 |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|--------------|---------------|------------------|----------------|
| 於二零一二年 一月一日 | 19,822 | - | (79) | 19,743 | - | 19,743 |
| 年度虧損 | - | - | (37) | (37) | - | (37) |
| 於二零一二年 十二月三十一日 及二零一三年 一月一日 | 19,822 | - | (116) | 19,706 | - | 19,706 |
| 年度虧損 | - | - | (35) | (35) | - | (35) |
| 於二零一三年 十二月三十一日 及二零一四年 一月一日 | 19,822 | - | (151) | 19,671 | - | 19,671 |
| 年度虧損 | - | - | (37) | (37) | - | (37) |
| 於二零一四年 十二月三十一日 及二零一五年 一月一日 | 19,822 | - | (188) | 19,634 | - | 19,634 |
| 投資於一間附屬 公司 | - | - | - | - | 200,010 | 200,010 |
| 期間虧損 | - | - | (79) | (79) | (5) | (84) |
| 年度其他全面 收益： 換算海外業務 產生的匯兌差額 | - | (1,066) | - | (1,066) | - | (1,066) |
| 於二零一五年 二月二十八日 | <u>19,822</u> | <u>(1,066)</u> | <u>(267)</u> | <u>18,489</u> | <u>200,005</u> | <u>218,494</u> |

D. 綜合現金流量表

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 二零一五年 二月二十八日 止兩個月 |
|--------------------------|----------------|--------------|--------------|-------------------------------|
| | 二零一二年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 千港元 |
| 經營活動 | | | | |
| 除稅前虧損 | (37) | (35) | (37) | (84) |
| 經以下各項調整： | | | | |
| 利息收入 | — | (3) | — | (1) |
| 營運資金變動的經營現金流量 | (37) | (38) | (37) | (85) |
| 其他應收款項(增加)/減少 | (1) | 7 | — | — |
| 應收直接控股公司款項(增加)/減少 | (3,727) | 4,251 | — | — |
| 應收中介控股公司款項(增加)/減少 | — | (4,251) | 100 | 4,151 |
| 應收同系附屬公司款項(增加)/減少 | (37) | (8) | — | 19,851 |
| 應付賬目增加 | — | — | — | 55 |
| 應計負債及其他應付款項(減少)/增加 | (6) | (40) | 13 | 114 |
| 應付中介控股公司款項增加/(減少) | — | 77 | (77) | 861,396 |
| 應付同系附屬公司款項減少 | — | — | — | (5,000) |
| 經營活動所得/(所用)現金淨額 | (3,808) | (2) | (1) | 880,482 |
| 投資活動 | | | | |
| 已收利息 | — | 3 | — | 1 |
| 預付土地租賃付款增加 | — | — | — | (1,081,135) |
| 投資活動所得/(所用)現金淨額 | — | 3 | — | (1,081,134) |
| 融資活動 | | | | |
| 非控股權益股東的注資 | — | — | — | 200,010 |
| 融資活動所得現金淨額 | — | — | — | 200,010 |
| 現金及現金等值物(減少)/增加淨額 | 3,808 | 1 | (1) | (642) |
| 年/期初現金及現金等值物 | 4,453 | 645 | 646 | 645 |
| 年/期末現金及現金等值物 | <u>645</u> | <u>646</u> | <u>645</u> | <u>3</u> |

財務資料附註

1. 一般資料

於二零一五年三月十日，北大資源(控股)有限公司訂立後續買賣協議及於二零一五年三月十日作出該公告。於出售事項完成時，香港天然居控股有限公司(「香港天然居」)將不再為本公司的附屬公司。

2. 財務資料的編製基準

目標集團的財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，而僅為載入本公司就出售事項刊發的通函。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一五年二月二十八日止兩個月的財務資料金額已根據本集團編製綜合財務報表所採納的相關會計政策確認及計量，此舉符合香港會計師公會頒佈的香港財務報表準則。

財務資料並無載有充足的資料以構成香港會計準則第1號「呈列財務報表」所界定的一套完整財務報表。香港天然居截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年及截至二零一五年二月二十八日止兩個月的未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表包括香港天然居截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止整個年度及截至二零一五年二月二十八日止兩個月的業績、權益變動及現金流量。香港天然居於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一及二零一五年二月二十八日的未經審核綜合財務狀況表包括香港天然居的資產、負債及權益，其於該等日期存在。

根據香港天然居與香港天然居的同系附屬公司香港北大資源地產控股有限公司訂立的買賣協議，香港天然居出售湖北天然居商業運營管理有限公司的全部股權予香港北大資源地產控股有限公司。由於香港天然居及香港北大資源地產控股有限公司均受北大資源(控股)有限公司的共同控制，香港天然居截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料已基於猶如湖北天然居商業運營管理有限公司的股權已於二零一二年一月一日出售的基準採用合併會計原則而編製。

3. 報告期後事件

除財務資料其他所披露者外，於報告期後概無發生重大事件。

2. 目標公司管理層討論及分析

下文載列目標公司管理層討論及分析：

A. 青島博萊

a) 概覽

青島博萊為於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業開發。北大資源集團間接擁有青島博萊70%股權。青島博萊於二零一三年十二月成立，於一個城鎮住宅商業物業開發項目中擁有權益，該項目稱為北大資源集團－博雅華府項目，位於中國山東省青島市。

b) 財務回顧

1. 二零一三年十二月二十三日起至十二月三十一日止期間

溢利及虧損

於截至二零一三年十二月三十一日止期間，青島博萊並無完成任何物業開發項目，故並無產生收益。

期內財務費用約人民幣3,653,000元乃來自北大資源集團所提供貸款的利息。

母公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣3,924,000元。

流動資金、財務狀況及資本架構

於截至二零一三年十二月三十一日止期間，青島博萊主要以內部資源撥付營運資金。於二零一三年十二月三十一日，青島博萊有現金及現金等價物約人民幣10,004,000元，均以人民幣計值。

於截至二零一三年十二月三十一日止期間，青島博萊並無正式對沖政策，且並無金融工具用於對沖用途。

於二零一三年十二月三十一日，青島博萊的流動資產及流動負債分別約為人民幣555,000,000元及人民幣549,000,000元。於二零一三年十二月三十一日，流動比率約為1.01倍。

於二零一三年十二月三十一日，青島博萊的資產總值及負債總額分別約為人民幣555,000,000元及人民幣549,000,000元。於二零一三年十二月三十一日，資產負債比率（即負債總額佔資產總值的百分比）約為98.9%。

重大收購及出售

於二零一三年十二月三十一日，青島博萊並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

重大投資

於二零一三年十二月三十一日，青島博萊並無持有重大投資。

青島博萊的資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，青島博萊並無抵押資產。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，青島博萊並無任何重大或然負債。

股息

青島博萊並無宣派或派付截至二零一三年十二月三十一日止年度股息。

2. 截至二零一四年九月三十日止九個月

溢利及虧損

於截至二零一四年九月三十日止九個月，青島博萊並無完成任何物業開發項目，故並無產生收益。

於截至二零一四年九月三十日止九個月，銷售及營銷費用及行政費用分別約為人民幣3,100,000元及人民幣4,400,000元。銷售及營銷費用主要來自自二零一四年十一月起博雅華府項目預售的籌備開支。行政費用主要指僱員福利費用、租金及辦公費用及其他雜項費用。

母公司擁有人應佔年內虧損約為人民幣7,700,000元。

流動資金、財務狀況及資本架構

於截至二零一四年九月三十日止九個月，青島博萊主要以銀行及其他借款撥付營運資金。於二零一四年九月三十日，青島博萊有現金及現金等價物約人民幣16,700,000元，均以人民幣計值。於二零一四年九月三十日，

青島博萊有銀行貸款及其他借款約人民幣1,130,500,000元。實際平均利率為10.3%至12%。所有銀行及其他借款以人民幣計值，按固定利率計息。

於截至二零一四年九月三十日止九個月，青島博萊並無正式對沖政策，且並無金融工具用於對沖用途。

於二零一四年九月三十日，青島博萊的流動資產及流動負債分別約為人民幣1,193,100,000元及人民幣14,400,000元。於二零一四年九月三十日，流動比率約為87.04倍。

於二零一四年九月三十日，青島博萊的資產總值及負債總額分別約為人民幣1,193,200,000元及人民幣1,144,900,000元。於二零一四年九月三十日，資產負債比率約為96.0%（二零一三年十二月三十一日：98.9%）。

重大收購及出售

於截至二零一四年九月三十日止九個月，青島博萊並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

重大投資

於二零一四年九月三十日，青島博萊並無持有重大投資。

青島博萊的資產抵押

於二零一四年九月三十日，青島博萊並無抵押資產。

或然負債

於二零一四年九月三十日，青島博萊並無任何重大或然負債。

股息

青島博萊並無宣派或派付截至二零一四年九月三十日止期間股息。

c) 僱傭及薪酬政策

於截至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年九月三十日止九個月，青島博萊並無僱員。薪酬政策由青島博萊旗下公司董事會根據僱員經驗、貢獻、資格及能力而制訂。除基本薪金外，若干員工獲授年度目標績效花紅。

目前，並無購股權計劃針對青島博萊僱員。僱員獲提供內部及外部技術及專業培訓。

青島博萊的中國僱員為當地政策運作的國家管理退休福利計劃的參與者。青島資源集團須按薪金的若干比例向退休福利計劃貢款，以支付福利。青島博萊有關退休福利計劃的唯一責任是作出特定供款。於截至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年九月三十日止九個月，青島博萊的僱員福利開支總額(包括對退休福利計劃的供款總額)分別約為零及人民幣562,000元。

B. 香港天然居**a) 概覽**

香港天然居為於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業開發。北大資源集團直接擁有香港天然居100%股權，而香港天然居擁有青島博富81.48%股權。青島博富於二零一五年二月成立，於一個城鎮住宅商業物業開發項目中擁有權益，該項目位於中國山東省青島市。有關詳情，請參閱日期為二零一五年二月十六日收購於中國青島之土地使用權的主要交易的通函。

b) 財務回顧**1. 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度***溢利及虧損*

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，香港天然居並無完成任何物業開發項目，故並無產生收益。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的行政費用分別約為37,000港元、39,000港元及36,000港元。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔年內虧損分別約為37,000港元、36,000港元及36,000港元。

流動資金、財務狀況及資本架構

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止期間，香港天然居主要以內部資源撥付營運資金。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，香港天然居有現金及現金等價物約645,000港元、646,000港元及645,000港元，均以港元計值。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止期間，香港天然居並無正式對沖政策，且並無金融工具用於對沖用途。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，香港天然居的流動比率分別約為4.91倍、4.87倍及4.94倍。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，香港天然居的資產負債比率（即負債總額佔資產總值的百分比）分約為20.4%、20.5%及20.3%。

重大收購及出售

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，香港天然居並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

重大投資

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，香港天然居並無持有重大投資。

香港天然居的資產抵押

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，香港天然居並無抵押資產。

或然負債

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，香港天然居並無任何重大或然負債。

股息

香港天然居並無宣派或派付截至二零一三年十二月三十一日止年度股息。

2. 截至二零一五年二月二十八日止兩個月

溢利及虧損

於截至二零一五年二月二十八日止兩個月，香港天然居並無完成任何物業開發項目，故並無產生收益。

於截至二零一五年二月二十八日止兩個月，行政費用約為85,000元，主要來自收購青島土地籌備文件的法律開支約55,000港元。

於截至二零一五年二月二十八日止兩個月，母公司擁有人應佔年內虧損約為79,000港元。

流動資金、財務狀況及資本架構

於截至二零一五年二月二十八日止兩個月，香港天然居主要以北大資源集團提供的免息貸款撥付營運資金。

於截至二零一五年二月二十八日止期間，香港天然居並無正式對沖政策，且並無金融工具用於對沖用途。

於二零一五年二月二十八日，香港天然居的流動資產及流動負債分別約為3,000港元及861,600,000港元。

於二零一五年二月二十八日，香港天然居的資產總值及負債總額分別約為1,080,100,000港元及861,600,000港元。於二零一五年二月二十八日的資產負債比率為79.8%（二零一二年十二月三十一日：20.4%、二零一三年十二月三十一日：20.5%；二零一四年十二月三十一日：20.3%）。

重大收購及出售

自二零一五年二月五日起，香港天然居已完成出售湖北天然居商業運營管理有限公司予本公司的一家全資附屬公司。

重大投資

於二零一四年九月三十日，香港天然居並無持有重大投資。

香港天然居的資產抵押

於二零一五年二月二十八日，香港天然居並無抵押資產。

或然負債

於二零一五年二月二十八日，香港天然居並無任何重大或然負債。

股息

香港天然居並無宣派或派付截至二零一五年二月二十八日止期間股息。

c) 僱傭及薪酬政策

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年二月二十八日止兩個月，香港天然居並無僱員。薪酬政策由香港天然居旗下公司董事會根據僱員經驗、貢獻、資格及能力而制訂。除基本薪金外，若干員工獲授年度目標績效花紅。

目前，並無購股權計劃針對香港天然居僱員。

A. 餘下集團未經審核備考財務資料

引言

編製下文所載之餘下集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃為說明(a)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於二零一四年六月三十日完成；及(b)餘下集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量，猶如出售事項已於二零一三年一月一日完成。本未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29段按照彼等之判斷、估計及假設而編製，僅供說明用途，而由於其假設性質使然，其未必可真實反映餘下集團於二零一四年六月三十日或任何未來日期之財務狀況或餘下集團截至二零一三年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料乃經作出隨附附註所述之備考調整後根據本集團日期為二零一四年十二月二日的通函附錄三所載本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度及於二零一四六月三十日之未經審核備考綜合財務資料而編製。載於隨附附註之出售事項備考調整的敘述性說明乃(i)直接與交易有關；(ii)預期對本集團有持續性影響；及(iii)有事實支持。未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

| | 備考綜合 本集團於 二零一四年 六月三十日 千港元 附註1、2 | 備考調整 千港元 附註3 | 備考綜合 本集團於 二零一四年 六月三十日 千港元 | 備考調整 千港元 附註6 | 備考調整 千港元 附註5 | 備考綜合 餘下集團於 二零一四年 六月三十日 千港元 |
|----------------|--|--------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--|
| 非流動資產 | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 62,563 | | 62,563 | (134) | | 62,429 |
| 投資物業 | 203,293 | | 203,293 | | | 203,293 |
| 預付土地租賃付款 | 11,110 | 1,080,069 | 1,091,179 | (1,080,069) | | 11,110 |
| 其他無形資產 | 934 | | 934 | (25) | | 909 |
| 於聯營公司之投資 | 22,118 | | 22,118 | | | 22,118 |
| 非流動資產總值 | 300,018 | | 1,380,087 | | | 299,859 |
| 流動資產 | | | | | | |
| 發展中物業 | 23,661,639 | | 23,661,639 | (1,443,752) | | 22,217,887 |
| 持作出售物業 | 875,670 | | 875,670 | | | 875,670 |
| 存貨 | 276,161 | | 276,161 | | | 276,161 |
| 貿易應收款項及應收票據 | 774,500 | | 774,500 | | | 774,500 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 1,394,453 | | 1,394,453 | (26,581) | | 1,367,872 |
| 應收關連公司款項 | 3,411,862 | | 3,411,862 | (125) | 125 | 3,411,862 |
| 可收回稅項 | 208,497 | | 208,497 | | | 208,497 |
| 受限制現金 | 1,595,363 | | 1,595,363 | | | 1,595,363 |
| 現金及現金等值物 | 3,734,525 | (2,107,388) | 1,627,137 | (20,885) | 1,691,578 | 3,297,830 |
| 流動資產總值 | 35,932,670 | | 33,825,282 | | | 34,025,642 |
| 流動負債 | | | | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | 2,183,878 | | 2,183,878 | (3,448) | | 2,180,430 |
| 其他應付款項及應計負債 | 7,075,501 | | 7,075,501 | (1,308) | | 7,074,193 |
| 應付關連公司款項 | 2,657,868 | | 2,657,868 | (874,780) | 874,780 | 2,657,868 |
| 計息銀行及其他借貸 | 13,117,466 | | 13,117,466 | | | 13,117,466 |
| 應付稅項 | 57,408 | | 57,408 | | | 57,408 |
| 流動負債總額 | 25,092,121 | | 25,092,121 | | | 25,087,365 |
| 流動資產淨值 | 10,840,549 | | 8,733,161 | | | 8,938,277 |

| | 備考綜合 本集團於 二零一四年 六月三十日 千港元 附註1、2 | 備考調整 千港元 附註3 | 備考綜合 本集團於 二零一四年 六月三十日 千港元 | 備考調整 千港元 | | 備考綜合 餘下集團於 二零一四年 六月三十日 千港元 |
|------------|--|--------------------|---------------------------------------|-------------|---------|--|
| | | | | 附註6 | 附註5 | |
| 資產總值減流動負債 | 11,140,567 | | 10,113,248 | | | 9,238,136 |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 計息銀行及其他借貸 | 6,575,910 | | 6,575,910 | (1,413,130) | | 5,162,780 |
| 長期應付款項 | 147,000 | | 147,000 | | | 147,000 |
| 遞延稅項負債 | 275,429 | | 275,429 | | | 275,429 |
| 非流動負債總額 | 6,998,339 | | 6,998,339 | | | 5,585,209 |
| 資產淨值 | 4,142,228 | | 3,114,909 | | | 3,652,927 |
| 權益 | | | | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | | | | |
| 已發行股本 | 756,874 | (158,049) | 598,825 | | | 598,825 |
| 儲備 | 2,991,772 | (869,270) | 2,122,502 | | 516,616 | 2,639,118 |
| 非控股權益 | 3,748,646 | | 2,721,327 | | | 3,237,943 |
| | 393,582 | | 393,582 | (200,005) | 221,407 | 414,984 |
| 權益總額 | 4,142,228 | | 3,114,909 | | | 3,652,927 |

未經審核備考綜合全面收益表

| | 備考綜合 本集團 | | | 備考綜合 餘下集團 | | |
|---------------------------------|--|------------|--------------------|--------------|-----------------------------------|--|
| | 於截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註1、2 | 千港元 附註4 | 備考調整 千港元 附註5 | 千港元 | 於截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元 | |
| 收益 | 3,028,185 | | | | 3,028,185 | |
| 銷售成本 | <u>(2,864,829)</u> | | | | <u>(2,864,829)</u> | |
| 毛利 | 163,356 | | | | 163,356 | |
| 議價收購收益 | 128,568 | | | | 128,568 | |
| 出售附屬公司收益 | - | | 738,023 | | 738,023 | |
| 其他收入及盈利 | 9,477 | | | | 9,477 | |
| 銷售及分銷費用 | (248,170) | | | | (248,170) | |
| 行政費用 | (187,868) | 375 | | | (187,493) | |
| 其他經營收入，淨額 | 19,037 | | | | 19,037 | |
| 財務費用 | (122,830) | 4,566 | | | (118,264) | |
| 分佔聯營公司溢利及虧損 | <u>(5,106)</u> | | | | <u>(5,106)</u> | |
| 除稅前溢利/(虧損) | (243,536) | | | | 499,428 | |
| 所得稅費用 | <u>(6,809)</u> | | | | <u>(6,809)</u> | |
| 年內溢利/(虧損) | <u>(250,345)</u> | | | | <u>492,619</u> | |
| 其他全面收入/(虧損) | | | | | | |
| 將於後續期間重新分類至損益之 其他全面收入/(虧損)： | | | | | | |
| 換算海外業務之匯兌差額 | <u>29,484</u> | | | | <u>29,484</u> | |
| 將於後續期間重新分類至損益之 其他全面收入/(虧損)淨額 | <u>29,484</u> | | | | <u>29,484</u> | |
| 年內全面收入/(虧損)總額 | <u>(220,861)</u> | | | | <u>522,103</u> | |
| 以下應佔： | | | | | | |
| 母公司擁有人 | (118,018) | 3,470 | 516,616 | | 402,068 | |
| 非控股權益 | <u>(102,843)</u> | 1,471 | 221,407 | | <u>120,035</u> | |
| | <u>(220,861)</u> | | | | <u>522,103</u> | |

未經審核備考綜合現金流量表

| | 備考綜合 本集團 於截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註1、2 | 備考調整 千港元 附註4 | 備考調整 千港元 附註7 | 備考綜合 餘下集團 於截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|---|
| 經營活動產生之現金流量 | | | | |
| 除稅前溢利/(虧損) | (243,536) | 4,941 | 738,023 | 499,428 |
| 經以下各項調整： | | | | |
| 財務費用 | 118,610 | | | 118,610 |
| 分佔聯營公司溢利及虧損 | 5,106 | | | 5,106 |
| 利息收入 | (8,121) | | | (8,121) |
| 折舊 | 11,171 | | | 11,171 |
| 出售附屬公司收益 | - | | (738,023) | (738,023) |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益 | (721) | | | (721) |
| 無形資產攤銷 | 33 | | | 33 |
| 土地租賃付款攤銷 | 332 | | | 332 |
| 商譽減值 | 2,892 | | | 2,892 |
| 貿易應收款項減值撥回 | (25,058) | | | (25,058) |
| 貿易及其他應付款項撤回 | (15,517) | | | (15,517) |
| 陳舊存貨撥備 | 2,222 | | | 2,222 |
| 投資物業之公平值變動 | (1,326) | | | (1,326) |
| 議價收購收益 | (128,568) | | | (128,568) |
| 以權益結算之購股權開支 | 18,862 | | | 18,862 |
| | <u>(263,619)</u> | | | <u>(258,678)</u> |
| 存貨增加 | (40,745) | | | (40,745) |
| 貿易應收款項及應收票據增加 | (37,997) | | | (37,997) |
| 發展中物業增加 | (9,381,019) | | 1,443,752 | (7,937,267) |
| 持作出售物業增加 | (253,170) | | | (253,170) |
| 預付款項、按金及其他應收款項增加 | (2,923,575) | | 26,581 | (2,896,994) |
| 應收關連公司款項(增加)/減少 | (97,941) | | | (97,941) |
| 貿易應付款項及應付票據 增加/(減少) | 1,070,206 | | (3,448) | 1,066,758 |
| 其他應付款項及應計負債增加 | 2,690,492 | | (1,308) | 2,689,184 |
| 應付關連公司款項增加/(減少) | 1,723,257 | | | 1,723,257 |

| | 備考綜合 本集團 | | 備考調整 | 備考綜合 餘下集團 | |
|---|----------------------------|-------------|-----------|----------------------------|-------------|
| | 於截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 | | | 於截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | 附註1、2 | 附註4 | 附註7 | | |
| 長期應付款項減少 | (3,000) | | | | (3,000) |
| 匯兌差額 | 54,245 | | | | 54,245 |
| 經營業務所得/(所用)現金 | (7,462,866) | | | | (5,992,348) |
| 已收利息 | 4,833 | | | | 4,833 |
| 已付利息 | (523,735) | | | | (523,735) |
| 已退/(已付)中華人民共和國內地 (「中國內地」或「中國」)之企業 所得稅 | (6,007) | | | | (6,007) |
| 已付土地增值稅 | (35,605) | | | | (35,605) |
| 已付香港利得稅 | (409) | | | | (409) |
| 經營活動所得/(所用)現金流量淨額 | (8,023,789) | | | | (6,553,271) |
| 投資活動產生之現金流量 | | | | | |
| 已收利息 | 4,954 | | | | 4,954 |
| 購置物業、廠房及設備項目 | (40,397) | | 134 | | (40,263) |
| 購買無形資產 | (338) | | 25 | | (313) |
| 購買預付租賃款項 | - | (1,080,069) | | | (1,080,069) |
| 出售物業、廠房及設備項目 之所得款項 | 3,349 | | | | 3,349 |
| 購入時原到期日逾三個月之定期 存款增加 | (340) | | | | (340) |
| 向關連公司提供之委託貸款 | (63,950) | | | | (63,950) |
| 償還關連公司之委託貸款 | 113,750 | | | | 113,750 |
| 受限制現金減少/(增加) | (372,110) | | | | (372,110) |
| 收購附屬公司 | 303,738 | | | | 303,738 |
| 收購共同控制附屬公司 | 1,284,313 | | | | 1,284,313 |
| 出售附屬公司之所得款項 於聯營公司之投資 | - | | 1,691,578 | | 1,691,578 |
| 已抵押存款減少/(增加) | (448,255) | | | | (448,255) |

| | 備考綜合 本集團 於截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註1、2 | 備考調整 千港元 | 備考綜合 餘下集團 於截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|--------------------|---|-------------|---|
| 投資活動所得/(所用)現金流量淨額 | 784,714 | | 1,396,382 |
| 融資活動產生之現金流量 | | | |
| 發行股份所得款項 | 2,187,254 | (1,027,319) | 1,159,935 |
| 新增銀行貸款 | 2,692,241 | | 2,692,241 |
| 償還銀行貸款 | (1,119,826) | | (1,119,826) |
| 新增信託收據貸款 | 12,112 | | 12,112 |
| 新增其他貸款 | 15,000,748 | | 15,000,748 |
| 償還其他貸款 | (7,332,102) | | (7,332,102) |
| 長期應付款項增加 | 62,071 | | 62,071 |
| 非控股股東注資 | 73,872 | | 73,872 |
| 融資活動產生之現金流量淨額 | 11,576,370 | | 10,549,051 |
| 現金及現金等值物增加/(減少)淨額 | 4,337,295 | | 5,392,162 |
| 年初現金及現金等值物 | 358,382 | | 358,382 |
| 匯率變動影響，淨額 | 9,044 | | 9,044 |
| 年終現金及現金等值物 | 4,704,721 | | 5,759,588 |

未經審核備考財務資料附註

附註：

1. 餘額及款項乃摘錄自本集團截至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的未經審核備考財務資料，有關資料載於本公司日期為二零一四年十二月二日的通函附錄三。
2. 為編製餘下集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，乃使用人民幣兌港元的平均匯率1.00港元兌人民幣0.800元。於計算上表出售事項的估計備考收益時，乃使用的人民幣兌港元的平均匯率1.00港元兌人民幣0.800元，乃由於假設出售事項已於二零一四年六月三十日發生。為編製未經審核備考簡明綜合財務狀況表，乃使用人民幣兌港元的收盤匯率1.00港元兌人民幣0.800元。
3. 調整反映(a)於根據本公司日期為二零一五年一月二日作出的公告完成收購事項後股份配售的結果及現金流量。該調整於本備考財務報表作出，旨在基於本公司日期為二零一四年十二月二十三日的公告載列的最終配售結果更好地反映對本集團現金及資本狀況的影響(經與日期為二零一四年十二月二日的通函作比較)。該差額主要為原載於日期為二零一四年十二月二日的通函的配售股份與日期為二零一四年十二月二日的公告所載的該配售最終結果之減少；(b)出售附屬公司於二零一五年一月十三日收購預付土地租賃付款1,080,069,000港元。有關(a)項的現金流量影響1,027,319,000港元已於備考現金流量表的融資活動中發行股份所得款項下反映而有關(b)項的現金流量影響1,080,069,000港元已於備考現金流量表的投資活動中購買預付租賃款項下反映。
4. 調整反映剔除青島博萊、香港天然居及青島博富(「出售附屬公司」)於截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績，假設出售事項已於二零一三年一月一日發生。本集團應佔業績乃基於摘錄自出售附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料計算及已按1.00港元兌人民幣0.800元的匯率兌換為港元。
5. 該等調整反映出出售附屬公司的備考收益，假設出售事項已於二零一四年六月三十日發生。出售事項的備考收益按以下方式計算：

| | 千港元 |
|------------------------------|-----------------------|
| 代價(約人民幣2,398,000,000元) | 2,998,407 |
| 減：預付信託貸款(約人民幣1,044,000,000元) | (1,305,650) |
| 有關出售事項的專業費用 | (1,055) |
| | <u>1,691,702</u> |
| 應付本集團結餘 | (874,780) |
| 本集團應佔出售附屬公司的資產淨值(附註) | <u>(78,899)</u> |
| 出售事項的估計備考收益 | <u><u>738,023</u></u> |

附註：本集團應佔出售附屬公司的資產淨值如下。

| | 青島博萊 千港元 | 香港天然居 (綜合) 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|---------------|----------------------|----------------|
| 物業、廠房及設備 | 134 | | 134 |
| 預付土地租賃付款 | | 1,080,069 | 1,080,069 |
| 其他無形資產 | 25 | | 25 |
| 發展中物業 | 1,443,752 | | 1,443,752 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 26,581 | | 26,581 |
| 應收關連公司款項 | 125 | | 125 |
| 現金及現金等值物 | 20,882 | 3 | 20,885 |
| 貿易應收款項及應收票據 | (3,393) | (55) | (3,448) |
| 其他應付款項及應計負債 | (1,182) | (126) | (1,308) |
| 應付關連公司款項 | (13,384) | (861,396) | (874,780) |
| 計息銀行及其他借貸 | (1,413,130) | | (1,413,130) |
| | <u>60,410</u> | <u>218,495</u> | <u>278,905</u> |
| 非控股權益 | | (200,006) | (200,006) |
| | <u>60,410</u> | <u>18,489</u> | <u>78,899</u> |

- 調整為不包括基於最近可供查閱財務記錄的出售附屬公司的資產及負債，假設出售事項已於二零一四年六月三十日發生及已按1.00港元兌人民幣0.800元的匯率兌換為港元。
- 該等調整為出售事項產生的現金流量，假設出售事項已於二零一三年一月一日發生。
- 附註3、5、6及7預期將不會對本集團產生持續影響。

B. 獨立申報會計師就編製餘下集團未經審核備考財務資料之鑑證報告

以下為申報會計師陳錦福會計師事務所(執業會計師)就餘下集團未經審核備考財務資料出具之報告全文，以供載入本通函。

敬啟者：

吾等已對北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)董事)編製之 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司於二零一五年三月二十五日刊發之通函(「通函」)附錄三「餘下集團未經審核備考財務資料」一節所載於二零一四年六月三十日之備考綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度的備考綜合收益表及備考綜合全面收益表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之備考綜合現金流量表及相關附註。董事用於編製備考財務資料之適用標準亦載於通函附錄三「餘下集團未經審核備考財務資料」一節。

備考財務資料由董事編製，以說明出售青島博萊置業有限公司及香港天然居控股有限公司(「被出售公司」)予中信深圳(統稱為「出售事項」)對 貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況以及於截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響，猶如該交易已分別於二零一四年六月三十日完成及二零一三年一月一日發生。在此過程中，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核備考財務報表，而有關 貴集團之財務表現及現金流量乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考財務報表(相關資料已載於 貴集團日期為二零一四年十二月二日之通函附錄三)。

董事對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段及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「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於編製備考財務資料時採用之任何財務資料相關及由吾等曾發出之任何報告，吾等除對該等報告出具日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑑證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告之鑑證業務執行吾等之工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，計劃和實工作以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考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獲取合理保證。

就本業務而言，吾等沒有責任更新或重新出具就在編製備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等也不對在編製備考財務資料時所使用之財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料包括在投資通函中，目的僅為說明重大事項或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事項已發生或該交易已在為說明目的而選擇之較早日期發生。因此，吾等不保證於二零一四年六月三十日或二零一三年一月一日之出售事項之實際結果會如同呈列一樣。

就備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製進行報告之合理鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關備考調整是否對該等標準產生適當之影響；及

– 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關業務情況之了解。

本業務也包括評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充分、適當之證據，為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a. 備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- b. 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此 致

北大資源(控股)有限公司
董事會 台照
新界
荃灣海盛路9號
有線電視大樓14樓1408室

陳錦福會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一五年三月二十五日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一五年一月三十一日就其對本公司將予出售之物業價值之意見而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場第二座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：

吾等按照北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)的指示對位於中華人民共和國(「中國」)及由青島博萊置業有限公司(「青島博萊」)持有的物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便就通函向閣下提供吾等就該等物業於二零一五年一月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等對各項物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場行銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商之交易，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易之估計金額」。

市值理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等進行估值時已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引載列之規定以及香港測量師學會發佈之《香港測量師學會物業估值準則》（二零一二年版）。

物業分類及估值方法

對青島博萊於中國持有之第一類發展中物業進行估值時，吾等對有關物業之估值乃基於該物業將按照吾等所獲提供之最新開發計劃開發及落成。吾等已假設已就開發計劃自相關政府部門取得所有同意書、批文及執照，而並無附帶繁苛條件或出現延誤。在達致吾等之估值意見時，吾等已採用直接比較法，通過參考有關市場上之可比較銷售交易，亦已計及完成發展項目將支銷之成本，以反映竣工發展項目之質量。

對青島博萊於中國持有作未來發展之第二類物業進行估值時，吾等在交吉狀態下之物業銷售之假設下參考了相關市場之可比較市場交易。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以驗證所有權或確定有否任何修訂並未於吾等所獲副本上顯示。在估值過程中，吾等極為依賴 貴公司提供之資料及 貴公司法律顧問北京市天元律師事務所就該等中國物業業權提供之法律意見。

估值考慮因素及假設

在對中國物業進行估值時，除另有指明外，吾等已假定該等物業已按名義年度土地使用費獲批各自特定年期之可轉讓土地使用權且已繳納任何應付出讓金。除另有指明外，吾等亦假定青島博萊可強制執行該等物業之業權，並於已授出各自未屆滿之整個期限內對該等物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業之自由且不受干擾之權利。

在估值過程中，吾等頗為依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、總建設成本及未付建設成本、佔地面積及樓面面積、交

易紀錄、售價、購銷協議以及所有其他相關事項提供之資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。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甚為重大之資料是否真實及準確。 貴公司亦向吾等表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以得出知情意見。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何質押、按揭或拖欠之款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該等物業之外觀，並盡可能視察其內部。該等物業之實地視察由邊瑞軍先生(董事)及多名估值助理於二零一五年二月進行。邊瑞軍先生為中國註冊房地產估價師。吾等視察該等物業時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來開發。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

說明

除非另有指明，否則載列之所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨附吾等估值概要及估值證書。

此 致

北大資源(控股)有限公司
列位董事 台照
香港
新界
荃灣
海盛路9號
有線電視大樓
14樓1408室

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
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一五年三月二十五日

附註：劉振權先生為合資格估值師，擁有逾22年中國及香港物業估值專業經驗。

估值概要

| 編號 | 物業 | 於二零一五年 一月三十一日 現況下的市值 (人民幣) |
|-----------------------|---|-------------------------------------|
| 第一類－青島博萊於中國持有之發展中物業 | | |
| 1. | 中國 山東省 青島 市北區 長沙路49號 北大資源－博雅華府項目 | 851,200,000 元 |
| | | _____ |
| 第一類小計： | | 851,200,000 元 |
| 第二類－青島博萊於中國持有作未來發展之物業 | | |
| 2. | 中國 山東省 青島 市北區 長沙路45號 3702050070011009號地段 | 650,500,000 元 |
| | | _____ |
| 第二類小計： | | 650,500,000 元 |
| 總計： | | <u>1,501,700,000 元</u> |

估值證書

第一類－青島博萊於中國持有之發展中物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一五年一月三十一日現況下的市值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|---|--|-----------------|---------------------|------------|--|----|-----------|----|----------|-----|----------|--------|----------|------|--------|-----|-----------|------------|--|----|-----------|----|----------|-----|-----------|------|----------|-----|-----------|------------|--|----|-----------|----|----------|-----|-----------|------|--------|-----|-----------|------------|--------------------------|--|--|
| 1. | 中國 山東省 青島 市北區 長沙路 49號 北大資源一 博雅華府 項目 | <p>該物業為大型住宅發展項目，正在進行分期開發，建於總佔地面積約為59,644.10平方米之三幅土地(包括佔地面積約為2,023.40平方米之劃撥土地)上。</p> <p>該物業位於成熟地區青島市北區。臨近發展項目多為樓齡及高度不同住宅樓宇。該項目距離青島流亭國際機場約25分鐘車程，距離青島市中心約10分鐘車程。</p> <p>根據貴公司提供之最新開發建議，於完成後該物業之總建築面積將約為195,580.89平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> | 於估值日期，該物業正在建設中。 | 人民幣 851,200,000元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">第一期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>40,406.70</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,637.64</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>1,800.53</td> </tr> <tr> <td>公共租賃住房</td> <td>5,187.38</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>759.03</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>54,791.28</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>54,093.40</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,538.71</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>20,963.20</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,095.15</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>83,690.46</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第三期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>24,413.29</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,528.92</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>22,515.85</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>641.09</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>57,099.15</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>195,580.89</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 第一期 | | 住宅 | 40,406.70 | 商業 | 6,637.64 | 停車位 | 1,800.53 | 公共租賃住房 | 5,187.38 | 配套設施 | 759.03 | 小計： | 54,791.28 | 第二期 | | 住宅 | 54,093.40 | 商業 | 7,538.71 | 停車位 | 20,963.20 | 配套設施 | 1,095.15 | 小計： | 83,690.46 | 第三期 | | 住宅 | 24,413.29 | 商業 | 9,528.92 | 停車位 | 22,515.85 | 配套設施 | 641.09 | 小計： | 57,099.15 | 總計： | <u>195,580.89</u> | | |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 40,406.70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 6,637.64 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車位 | 1,800.53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公共租賃住房 | 5,187.38 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 759.03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 小計： | 54,791.28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第二期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 54,093.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 7,538.71 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車位 | 20,963.20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 1,095.15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 小計： | 83,690.46 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第三期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 24,413.29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 9,528.92 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車位 | 22,515.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 641.09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 小計： | 57,099.15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>195,580.89</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>據貴公司告知，該物業計劃於二零一六年第三季度至二零一七年第一季度竣工。</p> <p>該物業總佔地面積約為57,620.70平方米之兩幅土地並之土地使用權已授出，兩段並存的年期分別於二零八年十二月二十九日屆滿，作住宅用途，及於二零五年十二月二十九日屆滿，作商業用途。該物業剩餘部份已劃撥作住宅(公共租賃住房)用途。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據日期為二零一三年十二月三十日之國有土地使用權出讓合同－青島－01-2013-0121，佔地面積約57,620.70平方米之物業(不包括公共租賃住房部份)之土地使用權已出讓予青島博萊置業有限公司(「青島博萊」)，兩段並存的年期分別為40年作商業用途及70年作住宅用途，土地出讓金為人民幣544,515,000元。
2. 根據以下國有土地使用證，三幅土地的總佔地面積約59,654.10平方米之土地使用權已出讓／劃撥予青島博萊。證書之詳情如下：

| 證書編號 | 頒發日期 | 佔地面積 (平方米) | 用途及土地使用權年期屆滿日期 |
|-------------------|------------|---------------|-----------------|
| 青房地權市字第201414344號 | 二零一四年二月十四日 | 47,223.90 | 住宅：二零八年十二月二十九日 |
| 青房地權市字第201414345號 | 二零一四年二月十四日 | 2,023.40 | 住宅(公共租賃住房)：劃撥土地 |
| 青房地權市字第201414347號 | 二零一四年二月十四日 | 10,396.80 | 商業：二零五三年十二月二十九日 |

總計：**59,644.10**

3. 根據日期為二零一四年四月三十日之建設用地規劃許可證－370200201402017號，青島博萊獲准使用佔地面積約為59,644.10平方米之一幅土地，作開發用途。
4. 根據日期為二零一四年六月三日至二零一四年六月十日之建設工程規劃許可證－建字第370200201402040號至370200201402042號，該物業之批准建設規模約為195,580.89平方米。
5. 根據日期為二零一四年九月三十日至二零一四年十一月二十六日之建築工程施工許可證－3702002014093001010號、3702002014011190101及3702032014011260101號，總建設規模約為195,580.89平方米之該物業之建設工程獲准開工。
6. 根據日期為二零一四年十一月二十日的商品房預售許可證－青房住字(2014)第097號，部分總建築面積約為40,381.57平方米的物業已獲許可預售。
7. 據 貴公司告知，於估值日期，支出之總建設成本約為人民幣97,600,000元，而落成該物業之估計未付建設成本約為人民幣589,200,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
8. 據 貴公司告知，建於該劃撥土地上的物業公共租賃住房部分(總建築面積約為5,187.38平方米)已被當地房屋署按總代價約人民幣21,400,000元收購。於吾等的估值中，吾等已考慮上述金額。
9. 據 貴公司告知，總建築面積約為11,907.19平方米的部分物業已根據若干買賣協議預售，總代價約為人民幣119,400,000元。於吾等的估值中，吾等已考慮上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工之市值為人民幣1,973,900,000元。

11. 據 貴公司確認，該物業受按揭所規限。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業之業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 青島博萊為該物業土地之法定使用人；
 - ii. 除上述按揭的限制外，青島博萊有權佔用及使用該物業之出讓土地，亦有權根據中國法律及土地使用權出讓合同之規定出租、轉讓及按揭該等土地之土地使用權；
 - iii. 青島博萊有權根據中國法律佔用及使用該物業之劃撥土地作建設用途及出租公共租賃住房；及
 - iv. 青島博萊已就該物業之建設取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

第二類－青島博萊於中國持有作未來發展之物業

| 編號 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一五年 一月三十一日 現況下的市值 |
|--|---|-----------------|----------------------------|
| 2. 中國 山東省 青島 市北區 長沙路45號 3702050070011009 號地段 | <p>該物業包括總佔地面積約為48,543.00平方米之三幅土地(包括佔地面積約為1,213.20平方米之劃撥土地)。</p> <p>該物業位於成熟地區青島市北區。臨近發展項目多為樓齡及高度不同之住宅樓宇。該項目距離青島流亭國際機場約25分鐘車程，距離青島市中心約10分鐘車程。</p> | 於估值日期，該物業為空置土地。 | 人民幣 650,500,000元 |
| | <p>據 貴公司告知，該物業之准許建築面積最多約為121,357.50平方米(包括總建築面積約為3,033.00平方米之公共租賃住房)，容積率為2.5。該物業之開發計劃詳情並未落實。</p> | | |
| | <p>該物業總佔地面積約為47,329.80平方米之兩幅土地之土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零八四年七月三日屆滿，作住宅用途，及於二零五四年七月三日屆滿，作商業用途。該物業剩餘部份已劃撥作住宅(公共租賃住房)用途。</p> | | |

附註：

1. 根據日期為二零一四年六月二十四日之國有土地使用權出讓合同—青島—01-2014-0036，佔地面積約47,329.80平方米之物業(不包括公共租賃住房部份)之土地之土地使用權已出讓予青島博萊置業有限公司(「青島博萊」)，兩段並存年期分別為40年作商業用途及70年作住宅用途，土地出讓金為人民幣459,099,060元。根據規定，該土地上擬建發展項目之建設工程須於二零一五年七月三日前開工及於二零一八年七月二日前竣工。
2. 根據以下國有土地使用證，總佔地面積約48,543.00平方米之物業之土地之土地使用權已出讓／劃撥予青島博萊。證書之詳情如下：

| 證書編號 | 頒發日期 | 佔地面積 (平方米) | 用途及土地使用權年期 |
|--------------------|-----------|---------------|-------------------------|
| | | | 屆滿日期 |
| 青房地權市字第2014104296號 | 二零一四年九月二日 | 1,213.20 | 住宅(公共租賃住房)：劃撥土地 |
| 青房地權市字第2014104577號 | 二零一四年九月三日 | 24,283.00 | 商業：二零五四年七月三日 |
| 青房地權市字第2014105111號 | 二零一四年九月四日 | 23,046.80 | 住宅：二零八四年七月三日 |
| | | 總計： | |
| | | | <u>48,543.00</u> |

3. 據 貴公司確認，該物業並無訂有任何按揭。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業之業權提供法律意見，載有(其中包括)以下資料：
 - i. 青島博萊為該物業土地之法定使用人；
 - ii. 青島博萊有權佔用及使用該物業之出讓土地，亦有權根據中國法律及土地使用權出讓合同之規定出租、轉讓及按揭該等土地之土地使用權；及
 - iii. 青島博萊有權根據中國法律佔用及使用該物業之劃撥土地作建設用途及出租公共租賃住房。
5. 吾等於估值時並無賦予該物業佔地面積約為1,213.20平方米之劃撥土地任何商業價值，原因是其無法於市場自由轉讓。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所盡信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司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）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

| 董事姓名 | 所持之普通股數目、身份及權益性質 | | | 佔本公司 已發行股本 之百分比 |
|-------|------------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| | 直接 實益擁有 | 透過 受控制公司 (附註) | 總計 | |
| 張兆東先生 | 14,470,050 | — | 14,470,050 | 0.24% |
| 鄭福雙先生 | 200,019,000 | 584,984,000 | 785,003,000 | 13.11% |
| 謝克海先生 | 10,514,050 | — | 10,514,050 | 0.18% |

附註：鄭福雙先生透過彼最終實益擁有的公司星國有限公司於584,984,000股股份中擁有權益。

於本公司之購股權之好倉：

| 參與者姓名或類別 | 於二零一四年 一月一日及 二零一四年 六月三十日 所持購股權 數目 | 授出購股權日期 | 購股權之行使期 | 購股權之 行使價 每股港元 |
|----------|--|---------------|-------------------------------------|---------------------|
| 余麗女士 | 16,339,690 | 二零一三年 六月十日 | 二零一四年 六月十日 至 二零一六年 六月九日 | 0.910 |
| 方灝先生 | 16,339,690 | 二零一三年 六月十日 | 二零一四年 六月十日 至 二零一六年 六月九日 | 0.910 |
| 周伯勤先生 | 16,339,690 | 二零一三年 六月十日 | 二零一四年 六月十日 至 二零一六年 六月九日 | 0.910 |
| 張兆東先生 | 16,339,690 | 二零一三年 六月十日 | 二零一四年 六月十日 至 二零一六年 六月九日 | 0.910 |
| 謝克海先生 | 16,339,690 | 二零一三年 六月十日 | 二零一四年 六月十日 至 二零一六年 六月九日 | 0.910 |

除本通函所披露者外，於最後可行日期，本公司之董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 主要股東之權益披露

於最後可行日期，據本公司之任何董事或主要行政人員所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

| 名稱／姓名 | 附註 | 身份及權益性質 | 所持普通股數目 | 佔本公司已發行股本之百分比 |
|--------------------------------------|----|---------|---------------|---------------|
| 北大資產經營有限公司 | 1 | 透過受控制公司 | 3,850,134,407 | 64.29% |
| 北大資源集團 | 2 | 透過受控制公司 | 3,850,134,407 | 64.29% |
| 北大資源控股 | 3 | 透過受控制公司 | 3,850,134,407 | 64.29% |
| 北大方正 | 4 | 透過受控制公司 | 3,850,134,407 | 64.29% |
| 方正資訊 | 5 | 直接實益持有 | 3,850,134,407 | 64.29% |
| 鄭福雙 | 6 | 透過受控制公司 | 785,003,000 | 13.11% |
| 耀冠集團有限公司 | 7 | 透過受控制公司 | 584,984,000 | 9.77% |
| 星國有限公司 | | 直接實益擁有 | 584,984,000 | 9.77% |
| 融通基金管理 有限公司 | 8 | 透過受控制公司 | 575,076,000 | 9.60% |
| Rongtong Ronghai No. 10 SNIA QDII | | 直接實益擁有 | 575,076,000 | 9.60% |

附註：

- 按證券及期貨條例，北大資產經營有限公司因其於北大資源集團之權益被視為持有3,850,134,407股本公司股份之權益。
- 按證券及期貨條例，北大資源集團因其於北大資源控股之權益被視為持有3,850,134,407股本公司股份之權益。

3. 按證券及期貨條例，北大資源控股因其於方正資訊之權益被視為持有3,850,134,407股本公司股份之權益。
4. 按證券及期貨條例，北大方正因其於方正資訊之權益被視為持有3,850,134,407股本公司股份之權益。
5. 方正資訊於3,850,134,407股本公司股份中擁有權益，其中427,906,976股股份於行使可換股債券後將予以配發及發行。
6. 鄭福雙於785,003,000股本公司股份中擁有權益，其中200,019,000股股份由鄭福雙直接持有及584,984,000股股份由透過星國有限公司持有。
7. 耀冠集團有限公司因其於星國有限公司的權益而被視根據證券及期貨條例於584,984,000股本公司股份中擁有權益。
8. 融通基金管理有限公司因其於Rongtong Ronghai No. 10 SNIA QDII的權益而被視為根據證券及期貨條例於575,076,000股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司之任何董事或主要行政人員所知，概無任何人士（董事或本公司之主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有任何涉及該等股本之購股權。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂有或計劃訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主未付賠償（法定賠償除外）而在一年內終止的合約）。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，於本公司所披露，董事確認，彼等並無知悉自二零一三年十二月三十一日（本集團最近經審核財務報表的編製日期）起本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，並無董事或彼等各自之聯繫人於從事與本集團競爭或可能有競爭業務之公司擁有任何個人權益。

7. 董事於資產或合約的權益

於最後可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於自二零一三年十二月三十一日（本集團最近刊發的經審核財務報表的編製日期）起本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於於本通函日期存續的任何合約或安排（對本公司業務而言屬重大）中擁有重大權益。

8. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，本公司或其任何附屬公司亦無待決或面臨任何重大訴訟或索償。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約（並非於本集團之慣常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司、北京天然居科技有限公司、卓御環球有限公司、北大資源集團地產有限公司、北大方正、方正資訊、星域有限公司、北大資源集團控股有限公司及北大資源集團於二零一四年九月十六日訂立之買賣協議（包括其不時之經修訂及補充協議），據此，本公司及北京天然居科技有限公司已同意向方正資訊收購高領企業有限公司、建樂環球有限公司、重慶北大資源地產有限公司、成都北大資源地產有限公司、貴陽北大資源地產有限公司及青島北大資源地產有限公司之全部已發行股份，代價總額為19.340億港元；
- (ii) 本公司與星展亞洲融資有限公司於二零一四年十一月三十日訂立之配售協議；
- (iii) 框架協議；
- (iv) 買賣協議；及
- (v) 後續買賣協議。

10. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供意見或建議之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|--------------------|--------|
| 陳錦福會計師事務所 | 執業會計師 |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | 物業估值師 |
| 北京市天元律師事務所 | 中國法律顧問 |

- (a) 於最後可行日期，陳錦福會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及北京市天元律師事務所概無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接權益，亦無擁有任何可認購或指名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論是否可依法執行）。
- (b) 於最後可行日期，陳錦福會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及北京市天元律師事務所自二零一三年十二月三十一日（本公司最近刊發的經審核財務報表的編製日期）概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或向本集團任何成員公司建議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。
- (c) 陳錦福會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及北京市天元律師事務所已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所存之形式及文義刊載其報告或函件，且迄今並無撤回同意書。

11. 備查文件

以下文件之副本由截至股東特別大會舉行日期（包括該日）止期間之一般辦公時間內，可於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 框架協議；
- (c) 買賣協議；
- (d) 後續買賣協議；

- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之其他重大合約；
- (f) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度之年度報告，及本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；
- (h) 目標公司的未經審核財務資料，全文載於本通函附錄二；
- (i) 餘下集團之未經審核備考財務報表及陳錦福會計師事務所就備考財務報表發出之告慰信，全文載於本通函附錄三；
- (j) 該等物業之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (k) 本通函；
- (l) 本公司日期為二零一五年二月十六日有關收購開封土地使用權的通函；
- (m) 本公司日期為二零一五年二月十六日有關收購青島土地使用權的通函；
- (n) 本公司日期為二零一四年十二月一日的通函；
- (o) 本公司日期為二零一四年八月二十一日的通函；
- (p) 本公司日期為二零一四年四月二十五日的通函；
- (q) 本公司日期為二零一四年四月八日的通函；及
- (r) 本公司日期為二零一四年一月十五日的通函。

12. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為鄧玉寶女士，FCS、FCIS。

- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (e) 於最後可行日期，董事會由執行董事余麗女士、方灝先生、周伯勤先生、張兆東先生、謝克海先生及鄭福雙先生，以及獨立非執行董事李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士組成。
- (f) 中信深圳的地址為深圳福田區深南中路中信城市廣場大樓4樓及中信地產香港的地址為香港太古城高安閣8樓G室。
- (g) 本公司或餘下集團之任何成員公司均未發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份。



北大資源
PKU RESOURCES

Peking University Resources (Holdings) Company Limited

北大資源(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

茲通告北大資源(控股)有限公司(「本公司」)將於二零一五年四月十五日(星期三)上午十時正在北京海澱區成府路298號中關村方正大廈4樓舉行股東特別大會，以便處理以下事項。除另有指明者外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零一五年三月二十五日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

1. (a) 批准總購買協議(定義見致本公司股東日期為二零一五年三月二十五日之通函)；
- (b) 批准總銷售協議(定義見致本公司股東日期為二零一五年三月二十五日之通函)；
- (c) 批准截至二零一七年十二月三十一日止三個年度根據總購買協議擬進行之交易涉及之建議年度上限；
- (d) 批准截至二零一七年十二月三十一日止三個年度根據總銷售協議擬進行之交易涉及之建議年度上限；及
- (e) 授權任何一名董事作出其全權酌情認為必需或適宜之一切行動或事情，以令總購買協議及總銷售協議以及據此進行之交易生效。」

股東特別大會通告

2. (a) 批准框架協議、買賣協議、後續買賣協議及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名董事作出其全權酌情認為必需或適宜之一切行動或事情，以令框架協議、買賣協議、後續買賣協議及據此擬進行之交易生效。」

承董事會命
北大資源(控股)有限公司
執行董事
方灝

附註：

1. 有權出席大會並於會上投票之任何股東有權委派他人為其受委代表，代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之股東可委派多於一名受委代表出席大會。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席大會以代表股東。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將被視為已撤銷。
2. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派受委代表於大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票之人士。倘該等聯名持有人中超過一名出席大會，則只有名列本公司股東名冊首位之人士有權就有關股份投票。
3. 有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月二十五日的通函，內容有關持續關連交易：總購買協議及總銷售協議。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於舉行大會或其任何續會之時間48小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室，方為有效。
5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章，香港方正資訊有限公司及其聯繫人(定義見上市規則)須就第一項(1.(a)(b)(c)(d)(e))普通決議案放棄投票。
6. 於大會(或其任何續會)上，大會主席將提呈上述各項決議案按香港聯合交易所有限公司證券上市規則及本公司之公司細則所規定以投票方式進行表決。表決結果將於大會後刊登於本公司之網站 www.pku-resources.com 及香港交易及結算所有限公司之網站 www.hkexnews.hk。