
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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(「本公司」)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承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部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)

主要交易

收購於中國天津之土地使用權

二零一四年四月九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	8
附錄二 – 一般資料	10

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	透過於競買公開競投以收購該土地之土地使用權
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「競買」	指	天津市國土資源和房屋管理局舉辦的公開競買，以提呈出售第一塊及第二塊土地
「競買成交通知書」	指	將由天津市國土資源和房屋管理局及天津附屬公司簽訂之國有建設用地使用權掛牌競買成交通知書，以確認於競買競投成功
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00618)
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一塊土地」	指	位於天津市東麗區東麗湖以北之一塊土地，土地面積為177,425.7平方米
「方正資訊」	指	香港方正資訊有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期擁有本公司已發行股本約55.40%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司、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且與該等人士並無關連(定義見上市規則)之人士或公司
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	天津市國土資源和房屋管理局及天津附屬公司根據競買成交通知書訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「最後可行日期」	指	二零一四年四月四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二塊土地」	指	位於天津市東麗區東麗湖以北之一塊土地，土地面積為 58,208.8 平方米
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第 571 章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.1 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予之相同涵義
「天津市國土資源和房屋管理局」	指	天津市國土資源和房屋管理局

釋 義

「天津附屬公司」 指 天津市北大資源置業有限公司，於中國成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司

「%」 指 百分比

「平方米」 指 平方米

於本通函內，人民幣乃按人民幣1元兌1.285港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。



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

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

獨立非執行董事：

李發中先生

王林潔儀女士

曹茜女士

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

敬啟者：

主要交易

收購於中國天津之土地使用權

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一四年二月十二日有關收購事項之公告。本通函旨在為閣下提供有關收購事項之進一步詳情。

2. 收購土地使用權

本公司間接非全資附屬公司天津附屬公司於競買以約人民幣646,500,000元(相等於約830,753,000港元)，成功投得天津市國土資源和房屋管理局提呈出售之兩塊土地之土地使用權。競買成交通知書由天津市國土資源和房屋管理局於二零一四年二月十二日與天津附屬公司簽署。有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同於二零一四年二月二十日訂立。

競買成交通知書之主要條款

A. 第一塊土地

競買成交通知書日期	:	二零一四年二月十二日
競買成交通知書之訂約方	:	天津市國土資源和房屋管理局、天津附屬公司
該土地編號	:	津麗(掛)2013-14
該土地位置	:	天津市東麗區東麗湖以北
土地總面積	:	177,425.7平方米
土地使用權之性質	:	住宅、商業及金融用途
規劃建築面積	:	177,470.4平方米
代價	:	人民幣487,000,000元(相等於約625,795,000港元),按規劃建築面積計算,相當於平均土地成本每平方米人民幣2,744元(相等於約3,526港元)
預期付款條款	:	50%代價須於國有建設用地使用權出讓合同簽訂之日起計30日內支付,而剩餘50%代價則須自國有建設用地使用權出讓合同簽訂之日起計90日內支付

B. 第二塊土地

競買成交通知書日期	:	二零一四年二月十二日
競買成交通知書之訂約方	:	天津市國土資源和房屋管理局、天津附屬公司
該土地編號	:	津麗(掛)2013-03
該土地位置	:	天津市東麗區東麗湖以北
土地總面積	:	58,208.8平方米
土地使用權之性質	:	住宅用途
規劃建築面積	:	58,250平方米

董事會函件

- 代價 : 人民幣159,500,000元(相等於約204,958,000港元),按規劃建築面積計算,相當於平均土地成本每平方米人民幣2,738元(相等於約3,519港元)
- 預期付款條款 : 50%代價須於國有建設用地使用權出讓合同簽訂之日起計30日內支付,而剩餘50%代價則須自國有建設用地使用權出讓合同簽訂之日起計90日內支付

代價

約人民幣646,500,000元(相等於約830,753,000港元)之代價乃於天津市國土資源和房屋管理局舉辦之競買競投後達致。

天津市國土資源和房屋管理局之資料

天津市國土資源和房屋管理局為中國政府機構及第一塊土地及第二塊土地之賣方。據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信,天津市國土資源和房屋管理局及彼等之最終實益擁有人(如有)均為獨立第三方。

天津附屬公司之資料

天津附屬公司為於中國成立之公司,本公司之間接非全資附屬公司。天津附屬公司之主要業務為物業發展。

進行收購事項之理由

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

如本公司日期為二零一二年十一月十六日之通函所披露,鑑於信息產品分銷行業競爭激烈,本集團有意進軍中國物業發展及物業投資市場,以推動其業務多元化。董事會相信,收購事項提供良好之投資機會,讓本集團於中國天津市房地產市場建立其地位。董事認為收購事項符合本公司及股東整體之利益,且其條款乃按一般商業條款及於本集團一般及日常業務過程中釐定,並屬公平合理。

董事會函件

上市規則涵義

就上市規則第14.07條而言，由於有關收購事項的適用百分比率皆超逾25%，而全部該等比率皆低於100%，根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守公告、申報及取得股東批准之規定。根據上市規則第14.44條，方正資訊（持有1,328,381,278股股份，佔本公司約55.40%持股權益）已同意進行收購事項。由於倘本公司將召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票，根據上市規則第14.44條，將可以方正資訊之書面批准代替舉行實際股東會議以批准收購事項。

根據上市規則第14.04(10C)條，由於收購事項涉及透過受中國法律（定義見上市規則第19A.04條）規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關（定義見上市規則第19A.04條）收購中國政府土地，故收購事項被視為合資格物業收購事項。因此，該土地毋須根據上市規則第5.02A(2)條進行估值。

3. 一般事項

亦請閣下垂注載於本通函各附錄之本集團財務資料及一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
北大資源(控股)有限公司
主席
余麗
謹啟

二零一四年四月九日

1. 綜合財務報表

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之資料(以比較列表之形式載列)以及最近期公佈之經審核資產負債表連同上一個財政年度之年度賬目附註。

本集團於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載列於本公司於二零一三年四月二十四日刊發之二零一二年年報第29至95頁。二零一二年年報亦刊載於本公司之網站 www.irasia.com/listco/hk/ecfounder。亦請參閱下列有關二零一二年年報之快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0424/LTN20130424459_C.pdf

本集團於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載列於本公司於二零一二年四月二十七日刊發之二零一一年年報第25至93頁。二零一一年年報亦刊載於本公司之網站 www.irasia.com/listco/hk/ecfounder。亦請參閱下列有關二零一一年年報之快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0427/LTN20120427445_C.pdf

本集團於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列於本公司於二零一一年四月十八日刊發之二零一零年年報第25至87頁。二零一零年年報亦刊載於本公司之網站 www.irasia.com/listco/hk/ecfounder。亦請參閱下列有關二零一零年年報之快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0418/LTN20110418539_C.pdf

2. 債務

於二零一四年二月二十八日(本通函付印前就債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為1,458,800,000港元，包括無抵押銀行及其他借貸約1,425,700,000港元及有抵押銀行貸款約33,100,000港元。上述無抵押銀行貸款包括由本公司主要股東北大方正擔保之銀行貸款約392,000,000港元，及自北大方正同系附屬公司北大資源集團有限公司之信託貸款約944,000,000港元。有抵押貸款以本集團若干應收票據作抵押。於二零一四年二月二十八日營業時間結束時，本集團就為出售予買家之本集團物業之該等買家安排之按揭貸款向若干銀行提供約327,200,000港元之擔保。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於二零一四年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之債務證券、銀行借貸或其他類似債務、按揭及抵押、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎考慮後認為，經考慮本集團內部資源、可動用銀行信貸及在無不可預見之情況下，本集團具備充裕營運資金應付其目前（即本通函刊發日期起計十二個月期間）所需。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零一二年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核綜合賬目之截止日期）以來，本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

5. 本集團之財務及業務前景

於下一財政年度，本集團將繼續於中國從事物業發展及物業投資業務，並於香港及中國從事信息產品分銷業務。

就於中國之物業發展及物業投資業務而言，管理層團隊已不斷物色業務機遇，力爭拓展本集團業務及增加其盈利。管理層團隊正不時積極物色適當之投資機遇，以推動其現有業務組合多元化，並擴闊其收入來源。

就分銷信息產品而言，管理層將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將集中在分銷毛利率較高之信息產品，以及發掘利潤較高之增值服務業務。此外，管理層將集中於營運現金流量之管理，嚴格監控貿易應收及應付款項等營運資金，以及存貨及成本管理。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. 收購事項之財務影響

緊隨收購事項後，並假設利用銀行借貸以及來自主要股東或其關連公司之貸款撥付830,800,000港元，本集團之資產總值及負債總值均會增加830,800,000港元。本公司認為，於緊隨收購事項後，本集團之盈利將不會受到任何重大影響。

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實，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，董事及本公司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：

(a) 根據證券及期貨條例於本公司擁有之股份好倉

董事姓名	所持之普通股數目	權益性質	佔本公司之 已發行股本百分比
張兆東先生	3,956,000	實益權益	0.16%
鄭福雙先生	200,019,000	實益權益	8.34%

(b) 董事收購本公司及其任何相聯法團股份之權利

董事於本公司之購股權之權益

董事姓名	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
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	10,514,050	二零一一年十二月五日	二零一二年十二月五日至 二零一四年十二月四日	0.281
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	10,514,050	二零一一年十二月五日	二零一二年十二月五日至 二零一四年十二月四日	0.281
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

除本段所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司之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。

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核綜合賬目之截止日期）以來所收購或出售或租賃或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。

董事概無於最後可行日期仍然有效且與本集團整體業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，據任何董事或本公司之主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）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	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	1,756,288,254	73.24%
北大資源集團 有限公司	2	透過受控制公司	1,756,288,254	73.24%
北大資源集團 控股有限公司	3	透過受控制公司	1,756,288,254	73.24%
北大方正	4	透過受控制公司	1,756,288,254	73.24%
方正資訊	5	直接實益持有	1,756,288,254	73.24%

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有限公司之權益被視為持有1,756,288,254股本公司股份之權益。
- 按證券及期貨條例，北大資源集團有限公司因其於北大資源集團控股有限公司之權益被視為持有1,756,288,254股本公司股份之權益。
- 按證券及期貨條例，北大資源集團控股有限公司因其於方正資訊之權益被視為持有1,756,288,254股本公司股份之權益，而其同意根據北大方正及北大資源集團控股有限公司訂立之股份轉讓協議收購該等股份。於最後可行日期，根據股份轉讓協議之股份轉讓尚未完成。
- 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1,756,288,254股本公司股份之權益。
- 方正資訊於1,756,288,254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。

除上文披露者外，於最後可行日期，就任何董事或本公司之主要行政人員所知，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) 本公司與方正資訊於二零一二年八月二十三日訂立之買賣及認購協議，據此，(a) 本公司已同意向方正資訊收購香港天然居控股有限公司及香港天合控股有限公司之全部已發行股份，代價總額為537,000,000港元；及(b) 方正資訊同意以本金總額62,000,000港元認購本公司發行之可換股債券。

6. 訴訟及索償

於最後可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何訴訟或索償，本公司或本集團任何成員公司亦無未完結或面臨之重大訴訟或索償。

7. 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擁有從事與本集團競爭或可能有競爭業務之公司之任何個人權益。

8. 一般資料

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

本公司之公司秘書為鄧玉寶女士，FCS，FCIS。

本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而其香港主要營業地點則位於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。本公司之股份過戶處位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。

9. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至二零一四年四月三十日(包括該日)期間任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內，可於本公司之香港主要營業地點查閱，地址為香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室：

- (i) 本公司之公司細則；
- (ii) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (iii) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- (iv) 本通函。