
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容有任何疑問，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、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)

非常重大收購
收購於中國天津之土地使用權

二零一四年八月二十二日

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 | 天津博雅以掛牌出售方式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 |
| 「額外土地」 | 指 | 除地盤面積為2,540.3平方米之該土地以外之該地塊之一部份 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「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) |
| 「確認書」 | 指 | 天津博雅與天津土地交易中心於二零一四年七月九日訂立之掛牌地塊成交確認書，內容有關確認由天津博雅以掛牌出售方式進行之收購事項 |
| 「代價」 | 指 | 人民幣3,973,000,000元(相等於約4,938,400,000港元)，為出讓該土地之土地使用權之價格 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「該土地」 | 指 | 位於中國天津河西區黑牛城道與洪澤南路交口東南側、地盤面積約為 66,543.8 平方米並以掛牌出售方式提呈出售之該地塊之一部份 |
| 「國有建設用地使用權出讓合同」 | 指 | 天津博雅與天津國土管理局將就該土地訂立之國有建設用地使用權出讓合同 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一四年八月十九日，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 |
| 「掛牌出售」 | 指 | 天津土地交易中心持有之天津國土管理局用以提呈出售該土地之公開掛牌出售 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「該地塊」 | 指 | 津西黑(掛)2014-069 號地塊，包括該土地及地盤面積為 69,084.1 平方米之額外土地 |
| 「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 |
| 「百分比率」 | 指 | 上市規則第 14A.10(10) 條所界定之「百分比率」 |
| 「北大資源」 | 指 | 北大資源集團有限公司，於中國成立之有限公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「中國政府機關」 | 指 | 具上市規則賦予之涵義 |
| 「中國法律」 | 指 | 具上市規則賦予之涵義 |
| 「合資格關連人士」 | 指 | 具上市規則第 14A/06 條所賦予之涵義 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「股東」 | 指 | 本公司股份之持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具上市規則賦予之涵義 |
| 「天津博雅」 | 指 | 天津博雅置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由本公司間接擁有60%權益、由天津市津東房地產投資開發集團有限公司擁有20%權益及由天津市新榮華房地產經紀有限公司擁有20%權益 |
| 「天津津東」 | 指 | 天津市津東房地產投資開發集團有限公司，於中國註冊成立之有限公司 |
| 「天津國土管理局」 | 指 | 天津市國土資源和房屋管理局 |
| 「天津土地交易中心」 | 指 | 天津土地交易中心 |
| 「天津新榮華」 | 指 | 天津市新榮華房地產經紀有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司非全資附屬公司天津市北大資源置業有限公司之少數股東 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

於本通函內，人民幣乃按人民幣1元兌1.243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

獨立非執行董事：

李發中先生

王林潔儀女士

曹茜女士

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

敬啟者：

非常重大交易

收購於中國天津之土地使用權

緒言

本公司於二零一四年七月九日宣佈，本公司間接非全資附屬公司天津博雅於掛牌出售以人民幣3,973,000,000元(相等於約4,938,400,000港元)，成功投得天津國土管理局提呈出售之該土地之土地使用權。確認書已由天津博雅與天津土地交易中心於二零一四年七月九日訂立。天津博雅已於二零一四年七月二十四日至天津土地交易中心與天津國土管理局訂立國有建設用地使用權出讓合同。天津博雅已支付人民幣1,200,000,000元(相等於約1,491,600,000港元)作為掛牌出售之保證金。天津博雅將透過內部資源及主要股東或其關連公司貸款為其資本承擔融資。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)有關收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

確認書

日期：二零一四年七月九日

訂約方：(1) 天津博雅；及
(2) 天津土地交易中心

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、全悉及確信，天津土地交易中心及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

代價：代價為人民幣3,973,000,000元(相等於約4,938,400,000港元)，於掛牌出售競投後達致。董事會認為，經考慮周邊土地市價及該土地之開發潛力後，此代價乃屬公平合理。

國有建設用地使用權出讓合同：天津博雅已於二零一四年七月二十四日至天津土地交易中心與天津國土管理局訂立國有建設用地使用權出讓合同。

國有建設用地使用權出讓合同之主要條款

訂約方：受讓人：天津博雅；及
出讓人：天津國土管理局

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、全悉及確信，天津國土管理局及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

該土地位於中國天津市河西區黑牛城道與洪澤南路交口東南側，地盤面積約66,543.8平方米，構成該地塊之一部份。該地塊之地盤面積約為69,084.1平方米，其中約36,990.2平方米用作住宅樓宇，約26,593.9平方米用作商業樓宇，約5,500平方米用作廣場。

當額外土地之拆遷工作完成時(目前預期為二零一四年八月中旬或前後)，地盤面積為2,540.3平方米之額外土地將根據出讓人與受讓人將予訂立之補充協議無償轉讓予天津博雅。

該土地作住宅及商服用途(包括城市型公寓及廣場)。該土地之住宅部份年期為70年，商服部份年期為40年，年期自該土地實際交付日期起計。

董事會函件

代價為人民幣3,973,000,000元(相等於約4,938,400,000港元)。人民幣1,200,000,000元(相等於約1,491,600,000港元)經已支付作為天津博雅進行之掛牌出售之保證金，並將作為代價之一部份。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。

該土地之開發及建設須遵守負責規劃之行政部門規定之規劃條件。目前預期該土地上之建設將於二零一四年十月左右動工，並於二零一七年十二月三十一日前完工。該土地分四期進行開發：前三期包括一系列住宅及商服綜合物業，而第四期則包括寫字樓樓宇。目前預期第一期物業將於二零一五年八月左右開始預售。

進行收購事項之理由及裨益

由於天津經濟之快速增長，其房地產市場亦非常活躍，仍具增長空間。該土地位於天津主要開發區新八大裏地區，毗鄰綠地及商業區域。此外，該土地附近未來將建有地鐵站，交通方便。鑑於附近地理位置優越，配套設施完善，董事會認為該土地具有良好的開發潛力。

董事會認為，收購事項能帶來積極回報並提升本公司之整體盈利能力。董事會認為，收購事項於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

訂約方之資料

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。

天津博雅乃本公司與天津新榮華及天津津東僅為該土地之房地產開發而成立之間接非全資附屬公司。

天津博雅之年期由二零一四年六月三十日起計，為期20年。天津博雅之年期屆滿後，可透過修訂其章程細則繼續存續。對天津博雅之財務及資本承擔以及股息及溢利分配乃根據其各股東各自之持股量按比例進行。

天津國土管理局為中國政府機關及該土地之賣方。

天津土地交易中心主要管理(其中包括)中國天津之土地交易及土地出讓之初始階段。

董事會函件

收購事項對本公司之財務影響

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4,938,400,000港元，本集團之資產總值及負債總值均會增加4,938,400,000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。

上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過100%，故根據上市規則第十四章，收購事項為非常重大收購事項。由於收購事項涉及透過受中國法律規管之掛牌出售向中國政府機關收購中國政府土地，且收購事項由本集團、天津津東（為合資格關連人士）及天津新榮華（為合資格關連人士）透過天津博雅共同進行，旨在收購及開發該土地，與掛牌出售之目的之一致，故根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項被視為合資格物業收購事項。董事會確認收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且收購事項及天津博雅合營夥伴之間之安排（包括其融資及溢利分派安排）乃按一般商業條款釐定，屬公平合理並符合本公司及股東整體之利益。收購事項須遵守有關申報及公告之規定，獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

其他資料

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

二零一四年八月二十二日

1. 經審核綜合財務報表

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、財務記錄及狀況之財務資料(以比較列表之形式載列)以及最近期公佈之經審核財務狀況表連同一個財政年度之年度賬目附註。

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之二零一一年年報第25至93頁，而二零一一年年報已於二零一二年四月二十七日刊載於聯交所之網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

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之二零一二年年報第29至95頁，而二零一二年年報已於二零一三年四月二十四日刊載於聯交所之網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

本集團於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載列於本公司之二零一三年年報第47至142頁，而二零一三年年報已於二零一四年四月二十五日刊載於聯交所之網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

2. 債務聲明

於二零一四年六月三十日(就債務聲明而言，指本通函付印前之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為2,903,700,000港元，包括無抵押銀行貸款及其他借貸約2,667,000,000港元及有抵押銀行貸款及其他借貸約236,700,000港元。上述無抵押銀行貸款包括分別由本公司主要股東北大方正及本公司主要股東北大資源擔保之銀行貸款及其他借貸約522,100,000港元及約24,900,000港元；而直接向自北大資源或透過第三方借貸之無抵押其他貸款則為約1,974,000,000港元。有抵押銀行貸款及其他借貸中，約194,000,000港元以本集團若干發展中物業作抵押，而約42,700,000港元則以本集團若干應收票據作抵押。

於二零一四年六月三十日營業時間結束時，本集團就出售予買家之本集團物業之若干該等買家之按揭融資提供約392,100,000港元之擔保。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於二零一四年六月三十日營業時間結束時，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，自二零一三年十二月三十一日(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4,938,400,000港元，本集團之資產總值及負債總值均會增加4,938,400,000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二零一三年十二月三十一日（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 | 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及北大方正之權益被視為持有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。

5. 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，ACS，ACIS。

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28號金鐘匯中心26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九月十日（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) 本公司截至二零一三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。