
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。

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)

主要交易

收購於中國青島之土地使用權

二零一五年二月十七日

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	11

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	透過該拍賣之網上招標收購該土地之土地使用權
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「該拍賣」	指	青島市國土資源和房屋管理局就出售該土地而舉辦之網上招標
「成交確認書」	指	青島市國土資源和房屋管理局、香港天然居與合營夥伴將就確認該拍賣招標成功而訂立之成交確認書
「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)
「董事」	指	本公司董事
「方正資訊」	指	香港方正資訊有限公司，於香港成立之有限公司
「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
「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

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
「合營夥伴」	指	西藏昭融投資有限公司，於中國成立之有限公司及一名獨立第三方
「該土地」	指	位於中國青島市北區長沙路以北、周口路以東(C地塊)
「土地使用權 出讓合同」	指	青島市國土資源和房屋管理局、香港天然居與合營夥伴根據成交確認書將予訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「最後可行日期」	指	二零一五年二月十二日，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
「北大資源控股」	指	北大資源集團控股有限公司，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
「青島市國土資源和 房屋管理局」	指	青島市國土資源和房屋管理局
「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

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「%」	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1.247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

收購於中國青島之土地使用權

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一五年一月十三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

本公司之直接全資附屬公司香港天然居與合營夥伴於該拍賣中以人民幣863,975,013元(相等於約1,077,377,000港元)，共同成功投得青島市國土資源和房屋管理局提呈出售之該土地之土地使用權。成交確認書於二零一五年一月十三日由青島市國土資源和房屋管理局向香港天然居和合營夥伴頒發。有關收購事項之國有建

董事會函件

設用地使用權出讓合同預期於二零一五年一月二十三日訂立。於最後可行日期，香港天然居和合營夥伴正在等待青島市國土資源和房屋管理局有關在收購事項中所收購該土地的詳細發展的進一步指示。

成交確認書之主要條款

- 成交通知書之訂約方 ： 青島市國土資源和房屋管理局、香港天然居及合營夥伴
- 該土地編號 ： 336-335-370205-007-001-1008
- 該土地位置 ： 青島市北區長沙路以北、周口路以東(C地塊)
- 土地總面積 ： 89,529.1 平方米
- 土地使用權之性質 ： (1) 住宅用途；
(2) 商務金融
- 代價 ： 人民幣863,975,013元(相等於約1,077,377,000港元)
- 預期付款條款 ： 50%代價於國有建設用地使用權出讓合同日期起30日內支付。餘下50%代價於國有建設用地使用權出讓合同日期起60日內支付

代價

人民幣863,975,013元(相等於約1,077,377,000港元)之代價乃於青島市國土資源和房屋管理局舉辦之該拍賣競投後達致。香港天然居及合營夥伴須就有關代價分別出資81.48%及18.52%(即香港天然居須出資金額為人民幣703,967,000元(相等於約877,847,000港元)之部份代價)。

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。

青島市國土資源和房屋管理局和合營夥伴之資料

青島市國土資源和房屋管理局為中國政府機關及該塊土地的賣方。

董事會函件

香港天然居將與合營夥伴訂立一份協議，據此成立一間合營公司，以共同開發該土地。上述合營公司將由香港天然居及合營夥伴分別擁有81.48%及18.52%權益。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，確認青島市國土資源和房屋管理局、合營夥伴及其最終實益擁有人(如有)為獨立第三方。

香港天然居之資料

香港天然居為在香港成立的公司及本公司之間接全資附屬公司。香港天然居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。

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，讓本集團於中國開封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。

上市規則涵義

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%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之主要交易。由於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，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。

董事會函件

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

代表董事會
北大資源(控股)有限公司
執行董事
方灝
謹啟

二零一五年二月十七日

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於二零一四年四月二十五日刊發之二零一三年年報第47至142頁。二零一三年年報亦刊載於本公司之網站 www.pku-resources.com。亦請參閱下列有關二零一三年年報之快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0425/LTN20140425377_C.pdf

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

2. 債務

於二零一四年十二月三十一日(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88.090億港元，包括無抵押銀行貸款及其他借貸約47.958億港元及有抵押銀行貸款及其他借貸約40.132億港元。

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4.033億港元；本公司主要股東北大資源集團擔保之銀行貸款約99,800,000港元；北大資源集團擔保之其他貸款約26,200,000港元；直接或透過第三方向北大資源集團借入的無抵押其他貸款約39.019億港元；及向本集團附屬公司的非控股股東借入的其他貸款約3.202億港元。上述有抵押貸款包括以本集團若干發展中物業作抵押的銀行貸款

約3.099億港元；以本集團若干應收票據作抵押的銀行貸款約55,800,000港元；以本集團若干發展中物業及持作出售物業作抵押的其他貸款約2.245億港元；及以本集團於其若干附屬公司的股權作抵押的其他貸款約34.230億港元。

於二零一四年十二月三十一日營業結束時，本集團就為購買本集團物業之若干買家安排之按揭貸款提供約5.074億港元之擔保。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外，於二零一四年十二月三十一日營業時間結束時，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，並假設利用本集團的內部資源撥付8.778億港元，並無對本集團之資產總值及負債總額造成影響。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：

(a) 根據證券及期貨條例於本公司股份擁有之好倉

董事姓名	所持之普通股數目、身份及權益性質			總計	佔本公司 之已發行 股本百分比
	直接 實益擁有	透過 受控制公司 (附註)			
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。

(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	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

除本段所披露者外，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。

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%
融通基金管理 有限公司	7	透過受控制公司	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。
- 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，而其同意根據北大方正及北大資源控股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3,850,134,407股本公司股份之權益。
- 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. 融通基金管理有限公司因其於融通國際資產管理有限公司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（本公司之董事或主要行政人員除外）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、北京天然居、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、北大資源控股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已同意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；及
- (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。

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。

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二零一五年三月六日(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。