

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公告之內容概不負責，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公告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)

**(1) 非常重大出售事項  
及  
(2) 股份恢復買賣**

**出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零一五年二月十六日，青島博雅（本公司之非全資附屬公司）、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，其主要條款及條件載於本公告內。

於同日，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買賣協議，據此，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，其主要條款及條件載於本公告內。

**上市規則之涵義**

由於有關出售事項之最高適用百分比率參考上市規則第14.07條按總數計算，超過75%，故根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第14章項下之公告及股東批准規定。

## 一般資料

經考慮到編製該等物業之估值報告及落實本集團之財務資料需要更多時間，預期本公司將不遲於二零一五年三月二十五日向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）有關出售事項之進一步資料及股東特別大會通告。

## 股份恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零一五年二月十七日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。

本公司已向聯交所申請股份自二零一五年三月四日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## 警告

出售事項須待符合上市規則之適用規定及下文所載之先決條件獲達成後，方可作實，而有關規定及條件未必會符合或達成。本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。

## 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。

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(i)項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。

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最終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。

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內分別退還誠意金連同按銀行不時所報的貸款利率計算之利息。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銀行不時所報之貸款利率計算之利息。

(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正式買賣協議。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就轉讓香港天然居及C地段起草及簽訂買賣協議。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

\* 於本公告日期，中信深圳已知會青島博雅，其將進行交易，且最終買賣協議正在磋商中。倘訂立買賣協議，本公司將遵守上市規則項下的披露規定。



## 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。

(b) 在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。

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。



完成：在達成先決條件及出售下，完成預計將於完成日期或之前落實。

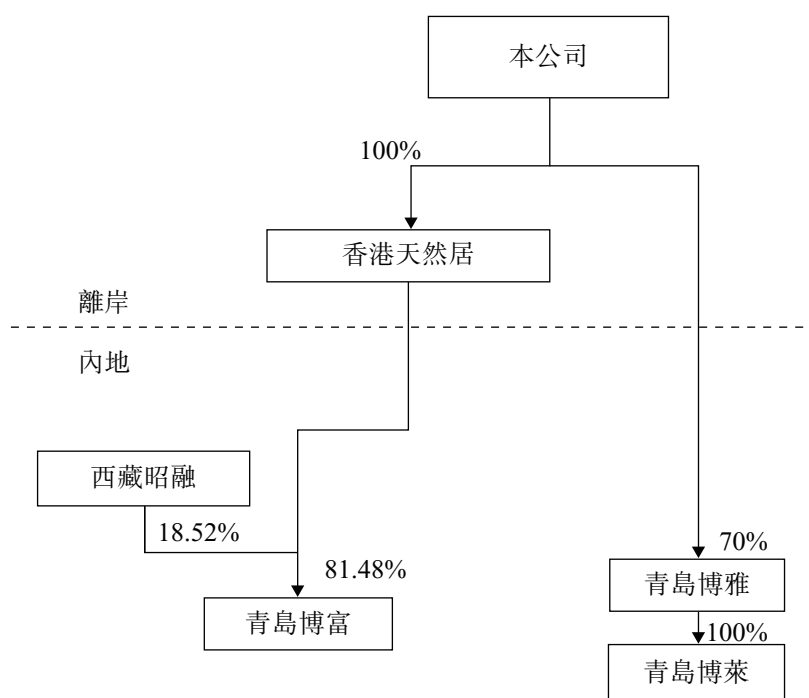
管轄法律：中國

## 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。

## 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。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。

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地段的總建築面積約為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地段的總建築面積約為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。

於二零一四年九月三十日，B地段及E地段賬面總淨值約為人民幣11.55億元。

青島博萊於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核虧損淨額(除稅前及除稅後)如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前虧損淨額	—	(3,924)
除稅後虧損淨額	—	(3,924)

根據本公司最新管理賬目，青島博萊於二零一四年九月三十日的資產淨值為約人民幣4,833萬元。本公司已就出售事項委聘一名香港執業會計師審閱青島博萊的賬目，有關審閱工作仍在進行中，並將在遲於二零一五年三月二十五日向股東寄發的通函內披露。

## (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。

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，總建築面積為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。於二零一五年二月二十八日，C地段的賬面總淨值約為人民幣8.64億元。

香港天然居於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核虧損淨額(除稅前及除稅後)如下：\*

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元
除稅前虧損淨額	(37)	(36)
除稅後虧損淨額	(37)	(36)

根據本公司最新管理賬目，香港天然居於二零一五年二月二十八日的資產淨值為約1,958萬港元。本公司已就出售事項委聘一名香港執業會計師審閱香港天然居的賬目，有關審閱工作仍在進行中，並將在不遲於二零一五年三月二十五日向股東寄發的通函內披露。

### 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。

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。

### 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。

於本公告日期，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。

\* 由於本集團於二零一五年二月完成內部重組，香港天然居並無持有任何資產，而其持有於二零一五年一月十三日收購的C地段權益除外。因此，各自的財務數字可能並無反映於本公告日期香港天然居的財務狀況。

## 於出售事項後本集團的業務

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。

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。

## 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人民幣5.89億元，該收益經參考代價減(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。

## 進行出售事項的理由及裨益以及出售所得款項淨額用途

由於商業考慮，本公司擬出售該等物業。董事認為，出售事項為本公司產生合理收益的良機。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。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。

董事認為，框架協議及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。

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。

## 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及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。

中信深圳及本公司擬訂立股份購買協議，以令有關出售香港天然居的框架協議之條款及條件以及彼等可儘快協定的其他條款具體化。本公司將適時知會股東有關情況並遵守上市規則項下的所有適用規定。

## 一般資料

經考慮到編製該等物業之估值報告及落實本集團之財務資料需要更多時間，本公司將不遲於二零一五年三月二十五日向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)有關出售事項之進一步資料及股東特別大會通告。

## 股份恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零一五年二月十七日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一五年三月四日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

出售事項須待符合上市規則項下之適用規定及先決條件達成後，方告完成。有關規定及條件未必會符合或達致。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，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)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣青島博萊
「先決條件」	指	買賣協議項下完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「完成日期」	指	青島博萊完成更改股權的註冊手續及中信深圳接獲新目標公司的營業執照之同一日期
「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)本公司按及根據框架協議之條款及條件出售香港天然居予中信深圳
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「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
「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，就本公告而言，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、(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	緊隨完成後之本公司及其附屬公司，不計及本公司的任何建議收購或投資
「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
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東根據買賣協議的條款及條件考慮及酌情批准出售事項，以及買賣協議項下擬進行之其他交易
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「天然居代價」	指	中信深圳就出售香港天然居應付之代價約人民幣7.04億元及償還香港天然居委託貸款



「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

承董事會命  
北大資源(控股)有限公司  
執行董事  
方灝

香港，二零一五年三月三日

於本公告日期，本公司董事會由執行董事余麗女士(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。

本公司董事願就本公告所載資料之準確性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，本公告所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何聲明產生誤導。