

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的任何損失承擔任何責任。



# 資源控股

RESOURCES HOLDINGS

**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

### 成立有限合夥企業及視作出售一間附屬公司股權

#### 成立有限合夥企業及視作出售一間附屬公司股權

董事會欣然宣佈，於2025年5月7日（聯交所交易時間後），本公司（作為劣後級有限合夥人）與蘇州遨澤（作為普通合夥人）及重慶京嘉匯（作為優先有限合夥人）訂立合夥協議。根據合夥協議，本公司、蘇州遨澤及重慶京嘉匯同意設立合夥企業，總資本承擔為人民幣100,010,000元，乃由以下人士出資：(i)蘇州遨澤為人民幣10,000元；(ii)本公司為人民幣30,000,000元；及(iii)重慶京嘉匯為人民幣70,000,000元。

本公司的資本承擔應透過向合夥企業注入出售公司（於本公告日期為本公司的全資附屬公司）的全部股權之方式結清。因此，本公司訂立合夥協議及本公司將向合夥企業作出注資將導致視作出售本公司於出售公司的股權。

#### 上市規則之涵義

由於合營協議的對手方（定義見前須予披露交易公告）為蘇州遨澤（其亦為合夥協議的對手方），根據上市規則第14.22條，合夥協議項下擬進行的交易將與合營協議項下的交易合併計算。

由於合夥協議項下擬進行交易的最高適用百分比率（當與合營協議項下的交易按合計基準計算時）超過25%但低於75%，故根據上市規則，合夥協議項下的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則項下有關公告、通函及股東批准的規定。

## 寄發通函

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及（倘合適）批准（其中包括）合夥協議及其項下擬進行的交易（包括視作出售事項）。一份載有（其中包括）(i) 合夥協議及其項下擬進行交易（包括視作出售事項）的進一步詳情；(ii) 根據上市規則須予披露的其他資料；及(iii) 股東特別大會通告的通函，將於2025年5月28日或之前寄發予股東，以便本公司具備充裕時間編製須載入該通函的必要資料。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2025年5月7日（聯交所交易時間後），本公司（作為劣後級有限合夥人）與蘇州遨澤（作為普通合夥人）及重慶京嘉匯（作為優先有限合夥人）訂立合夥協議。根據合夥協議，本公司、蘇州遨澤及重慶京嘉匯同意設立合夥企業，總資本承擔為人民幣100,010,000元，乃由以下人士出資：(i) 蘇州遨澤為人民幣10,000元；(ii) 本公司為人民幣30,000,000元；及(iii) 重慶京嘉匯為人民幣70,000,000元。

本公司的資本承擔應透過向合夥企業注入出售公司（於本公告日期為本公司的全資附屬公司）的全部股權之方式結清。因此，本公司訂立合夥協議及本公司將向合夥企業作出注資將導致視作出售本公司於出售公司的股權。

## 合夥協議主要條款

合夥協議的主要條款如下：

### 日期

2025年5月7日

### 訂約方

- (i) 蘇州遨澤（作為普通合夥人）；
- (ii) 本公司（作為劣後級有限合夥人）；及
- (iii) 重慶京嘉匯（作為優先有限合夥人）。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，蘇州遨澤及重慶京嘉匯以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 合夥企業目的

合夥企業的主要目的為直接或間接投資於特殊機遇資產以及與之相關的一個或多個集體投資工具的合夥權益及其他權益，以及探索與醫療保健行業相關的項目機會，以為合夥人取得理想投資回報。

## 合夥企業期限

合夥企業的年期為十(10)年。各合夥人經同意可延長合夥企業期限。

## 資本承擔

合夥企業的認繳資本為人民幣100,010,000元，乃由以下各項組成：

- (i) 蘇州遨澤（作為普通合夥人）出資人民幣10,000元，佔合夥企業的權益約0.01%；
- (ii) 本公司（作為劣後級有限合夥人）出資人民幣30,000,000元，佔合夥企業的權益約30.00%；及
- (iii) 重慶京嘉匯（作為優先有限合夥人）出資人民幣70,000,000元，佔合夥企業的權益約69.99%。

合夥協議項下的資本承擔乃由協議各方參考預期資本要求、合夥企業基本業務計劃及各訂約方各自於合夥企業的權益，經公平磋商後釐定。

## 出資額

蘇州遨澤及重慶京嘉匯的出資額將以現金支付。

本公司乃透過向合夥企業注入出售公司（於本公告日期為本公司的全資附屬公司）的全部股權之方式完成注資。於2024年12月31日，出售公司的未經審核負債淨額約為人民幣1,282.5百萬元。

於本公司注資出售公司的全部股權後，出售公司將終止作為本公司的附屬公司，其業績、資產及負債將不再合併至本集團綜合財務報表。

## 先決條件

合夥協議項下的注資完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東（根據上市規則（倘適用）被禁止投票者除外）於本公司股東大會上通過決議案批准合夥協議及據此擬進行的交易；及
- (ii) 截至完成日期，各訂約方根據合夥協議作出的所有聲明、承諾及保證在所有重大方面均屬真實、準確及正確。

於本公告日期，概無任何先決條件已獲滿足或達成。本公司、蘇州遨澤或重慶京嘉匯均無權豁免上述任何條件。

## 管理合夥企業

合夥企業의 普通合夥人有權管理、營運、控制及決策合夥企業及其事務，並有權在相關事宜上代表合夥企業。有限合夥人不參與合夥企業的管理、營運或控制，亦無權代表合夥企業處理相關事宜。

普通合夥人有權參照合夥人的實際出資額收取相當於每年0.5%的管理費。管理費乃由合夥人經參考(i)與合夥企業規模及性質相似的有限合夥企業提供類似服務而應付的管理費市場費率；(ii)蘇州遨澤預期將向合夥企業提供的投資管理及行政服務；及(iii)合夥企業的條款後，經公平磋商釐定。

合夥企業將設立投資決策委員會，負責對合夥企業的對外融資、提供擔保、投資、退出投資、資產處置等事項作出決策。投資決策委員會的成員乃由合夥企業合夥人指定，初始包括蘇州遨澤、本公司及重慶京嘉匯各自委任的一名代表。合夥人退出合夥企業之際，該合夥人委任的投資決策委員會成員應立即辭職。當合夥人轉讓其股權或有新合夥人加入合夥企業時，投資決策委員會的組成應由合夥人會議重新決定。

合夥人會議由普通合夥人召集及主持，合夥企業全體合夥人出席。合夥企業的下列事項，應經合夥人會議一致通過：

- (i) 釐定合夥人的加入、退出、替換或合夥人權益轉移；
- (ii) 釐定有限合夥人轉換為普通合夥人的事宜，反之亦然；
- (iii) 決議修訂或補充合夥協議；
- (iv) 決議變更合夥企業的名稱、住所、投資期限或經營期限；
- (v) 決議終止、解散或清算合夥企業；
- (vi) 決議增加或減少合夥企業的認繳股本及繳足股本；
- (vii) 釐定合夥企業的合併、分立或變更組織形式；
- (viii) 批准合夥企業的銀行借款或任何其他形式的融資；
- (ix) 批准合夥企業為第三方提供擔保；
- (x) 釐定投資決策委員會的組成；及
- (xi) 法律法規、合夥協議及其他協議所規定的應由合夥人會議決定的其他重大事項。

## 負債比例及利潤分派

各有限合夥人之負債以其各自的資本承擔為限，而普通合夥人承擔無限責任。合夥企業所產生的虧損乃由各合夥人按照各自的出資比例承擔。

經扣除負債及費用後，合夥企業可將其收入按以下順序分派：

- (1) 向優先有限合夥人分派基準回報，其中：
  - (a) 優先有限合夥人基準回報 =  $\sum (\text{優先有限合夥人實際出資額} \times \text{優先有限合夥人預期基準回報率} \times \text{優先有限合夥人實際出資天數} \div 360 \text{天})$  (按每年360天基準計算)；



- (b) 優先有限合夥人預期基準回報率為10.0%；
- (2) 向優先有限合夥人進行分派，直至其收到的分派等於其對合夥企業的實際出資額為止；
- (3) 向普通合夥人進行分派，直至其收到的分派等於其對合夥企業的實際出資額為止；
- (4) 向劣後級有限合夥人進行分派，直至其收到的分派等於其對合夥企業的實際出資額為止；及
- (5) 超額回報分派如下：(a)5%分派予普通合夥人；(b)15%分派予優先有限合夥人；及(c) 80%分派予劣後級有限合夥人。

## 有關訂約方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：00618）。本集團主要於中國、新加坡及香港從事醫療與醫藥零售、電商及設備與信息產品分銷、物業發展及物業投資與管理。

蘇州遨澤為一間根據中國法律成立的有限公司。蘇州遨澤主要從事投資管理及資產管理。蘇州遨澤由葛思敏及朱宏分別最終擁有60%及40%。

重慶京嘉匯為一間根據中國法律成立的有限公司。重慶京嘉匯主要從事建築材料及機械設備分銷、工程管理服務、項目策劃、公關服務及營銷策劃。重慶京嘉匯由孫建軍及李自偉分別最終擁有70%及30%。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，蘇州遨澤及重慶京嘉匯以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 有關出售集團的資料

出售公司為一間根據香港法例註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司。出售公司主要從事投資控股。

出售集團，包括出售公司及由出售公司持有的17間附屬公司（其中7間從事實質性業務），主要在中國從事物業發展業務。出售公司的各附屬公司均為中間控股公司或在中國持有物業發展項目的公司。

以下載列(i)出售集團在中國正在開發的物業發展項目；及(ii)出售集團所持已竣工項目存貨的詳情：

## 出售集團所持物業發展項目

在中國的地點	項目名稱	實際股權	規劃發展	預計竣工年份 (附註1)	於2024年 12月31日 估值師 的評估值 (附註2) (人民幣 百萬元)	完成項目 預計所需的 未付建築費用 (不包括財務 費用) (人民幣 百萬元)
雲南玉溪	頤和翡翠府	100%	住宅／商業	2026年(在建)	1,019.0	1,043.7
河南開封	未名1898	100%	住宅／商業	2025年(在建)	825.0	285.5
重慶	580項目	100%	住宅／商業	不適用	1,670.0	不適用

附註：

- (1) 若干項目尚未動工，故無法獲悉其預計竣工年份。因此，並無提供其各自的預計竣工年份的估計。
- (2) 物業發展項目的價值乃根據獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司對物業發展項目於2024年12月31日的估值作出的評估而釐定。

於2024年12月31日，出售集團所持物業發展項目的評估總值為約人民幣3,514.0百萬元(並無計及完成項目預計所需的未付建築費用(不包括財務費用)約人民幣1,329.2百萬元)。

## 出售集團所持已竣工項目存貨

				於2024年 12月31日
在中國的地點	項目名稱	實際股權	所持物業類型及數目	估值師的評估值 (附註) (人民幣百萬元)
浙江杭州	未名府	100%	35平方米公寓及324個停車位	28.7
重慶	紫境府	100%	73,674平方米住宅單位、 4,357平方米商業單位、 1,213個停車位	1,024.8
重慶	江山名門	100%	31,358平方米商業單位、 3,026個停車位	285.7
雲南玉溪	頤和翡翠府	100%	5,865平方米住宅單位、 3,431平方米商業單位、 412個停車位	127.0
湖北武漢	山水年華	70%	413平方米商業單位	6.2

附註：

- (1) 物業發展項目的價值乃根據獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司對物業發展項目於2024年12月31日的估值作出的評估而釐定。

於2024年12月31日，出售集團所持的已竣工項目的評估總值為約人民幣1,472.4百萬元。出售集團在其財務狀況表內將預售已竣工項目存貨所得按金入賬為「合約負債」。於2024年12月31日，就出售集團所持已竣工項目存貨收取的按金金額為約人民幣758.9百萬元。由於預售出售集團已竣工項目存貨收取的按金乃由出售集團而非保留集團持有，於視作出售事項完成後，預售已竣工項目存貨收取的按金將由合夥企業取得。



下表載列出售公司於所示期間的綜合財務資料，乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製：

	於3月31日		於2024年
	2023年	2024年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
資產總值	7,317,488	6,356,544	5,888,182
資產／(負債)淨值	2,180,723	103,222	(1,282,549)
	截至3月31日止年度		截至2024年
	2023年	2024年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	止九個月
	(未經審核)	(未經審核)	人民幣千元
			(未經審核)
收益	1,103,805	278,660	359,725
除稅前淨利潤／(虧損)	723,098	(2,079,903)	(1,724,697)
除稅後淨利潤／(虧損)	642,887	(2,077,533)	(1,699,797)

此外，於2024年12月31日，出售集團：(i)擁有外債總額約人民幣1,457.0百萬元；及(ii)已向第三方提供總金額約人民幣4,108.6百萬元的擔保。

### 視作出售事項之財務影響

由於視作出售事項，本公司已將出售公司的100%股權注入合夥企業。於視作出售事項完成後，出售公司將不再為本公司的附屬公司，其業績、資產及負債將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。根據本公司現有可獲得的資料及鑒於出售集團存在負債淨額，於2024年12月31日，視作出售事項的預期收益將為約人民幣1,653.7百萬元，主要包括負債淨額撇銷約人民幣1,282.5百萬元(經扣除終止確認非控股權益約人民幣341.2百萬元)。

於視作出售事項完成後，預期本集團的綜合資產總值將減少約人民幣5,888.2百萬元，而本集團的綜合負債總值將減少約人民幣7,170.7百萬元。

上述估計僅供說明之用，並不代表在視作出售事項後本集團的財務狀況。

## 交易的理由及裨益

本集團主要於中國、新加坡及香港從事醫療與醫藥零售、電商及設備與信息產品分銷、物業發展及物業投資與管理。於本公告日期，本集團透過出售集團在中國經營其大部分物業發展業務。

出售集團的主要業務為在中國進行物業發展。自2022年初以來，中國房地產市場長期處於低迷狀態，全國物業投資及銷售均持續下滑。儘管中國政府在過往三年已推出一系列需求側支持政策，包括放寬購房限制、降低按揭利率及降低首付要求，但物業銷售並未如預期般復甦。由於物業需求及交易量減少，中國物業開發商的存貨水平持續上升。過往，出售集團的物業發展業務嚴重依賴出售及出租已開發物業所產生的現金流，以為其進一步開發提供資金及支付其營運成本。鑒於當前的市場氛圍，誠如本公告上文「有關出售集團的資料」一節所載，截至2024年3月31日止年度，出售集團錄得收益同比大幅減少，且錄得淨虧損，而截至2023年3月31日止年度則錄得淨利潤。

誠如本公告上文「有關出售集團的資料」一節所載，出售集團有3個物業發展項目仍處於開發及建設階段，需要額外融資以繼續進行開發。根據本集團管理層的估計，發展項目所需資金總額為約人民幣1,329.2百萬元。鑒於上述目前市況及出售集團當前的財務狀況，出售集團不大可能以其內部資源或通過債務融資方式為其物業發展項目融資，且出售集團的物業發展項目及前景存在重大不確定性。

此外，誠如本公告上文「有關出售集團的資料」一節所載，於2024年12月31日，出售集團：(i)擁有外債總額約人民幣1,457.0百萬元；及(ii)已向第三方提供總金額約人民幣4,108.6百萬元的擔保。

鑒於上文所述不利市場氛圍及出售集團近期的經營及財務表現，出售集團的業務僅憑其自身於短期內將無法持續，並可能導致消耗其現有現金及資產。

本集團管理層認為，合夥協議項下的交易及視作出售事項將帶來下列益處：

- (i) 透過訂立合夥協議，將引入一位專業資產管理人(即普通合夥人)以：(a)落實投後管理方法，監督出售集團的庫存清理及市場資金收回；及(b)就現存物業發展項目進行債務重組，並盤活困境資產；
- (ii) 優先有限合夥人將向出售集團業務注入新資本及資金。如上文所述，出售集團的物業發展項目仍處於發展及建設階段，需要更多融資方能繼續該等發展項目。新資金的注入將令本集團未來更有可能從該等物業發展項目取得收益；

- (iii) 如上文所述，截至2024年3月31日止年度，出售集團收入同比大幅減少，並錄得淨虧損。此外，於2024年12月31日，出售集團：(i)淨負債為人民幣1,282.5百萬元；(ii)擁有外債總額約人民幣1,457.0百萬元；及(iii)已向第三方提供總金額約人民幣4,108.6百萬元的擔保。視作出售事項將大幅降低負債規模及比率，減少本集團就出售集團以第三方為受益人提供的擔保負債所作出的撥備，顯著改善本集團的財務狀況。本集團管理層認為，本集團財務結構的有關變化將提升本集團的估值；
- (iv) 上述交易將精簡本集團業務，減少本集團未來發展的不明朗因素，特別是視作出售事項符合本集團發展戰略，即以更優化之方式配置本集團資源，集中資源推動本集團在其認為前景更佳、發展機遇更大、盈利能力更強的醫療與醫藥零售及其他輕資產業務領域發展；及
- (v) 根據合夥協議項下的利潤分配機制，本集團未來仍可透過合夥企業分配的80%超額收益從出售集團的業務中獲益。

鑒於上文所述，董事認為，合夥協議之條款及合夥協議項下擬議進行之交易（包括視作出售事項）屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於合營協議的對手方（定義見前須予披露交易公告）為蘇州遨澤（其亦為合夥協議的對手方），根據上市規則第14.22條，合夥協議項下擬進行的交易將與合營協議項下的交易合併計算。

由於合夥協議項下擬進行交易的最高適用百分比率（當與合營協議項下的交易按合計基準計算時）超過25%但低於75%，故根據上市規則，合夥協議項下的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則項下有關公告、通函及股東批准的規定。

## 寄發通函

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及（倘合適）批准（其中包括）合夥協議及其項下擬進行的交易（包括視作出售事項）。一份載有（其中包括）(i)合夥協議及其項下擬進行交易（包括視作出售事項）的進一步詳情；(ii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(iii)股東特別大會通告的通函，將於2025年5月28日或之前寄發予股東，以便本公司具備充裕時間編製須載入該通函的必要資料。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「重慶京嘉匯」	指	重慶京嘉匯實業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「本公司」	指	北大資源(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：00618)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「視作出售事項」	指	本公司根據合夥協議作出的資本承擔，乃透過向合夥企業注入出售公司之100%股權完成
「出售公司」	指	安泰國際投資集團(香港)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，截至本公告日期，為本公司的全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所維持及營運的主板
「合夥企業」	指	根據合夥協議擬成立的合夥企業，建議名稱為蘇州遨澤貳號投資合夥企業(有限合夥)，惟須經相關政府部門批准

「合夥協議」	指	蘇州遨澤(作為普通合夥人)、本公司(作為劣後級有限合夥人)及重慶京嘉匯(作為優先有限合夥人)於2025年5月7日訂立的合夥協議，據此成立合夥企業
「前須予披露交易公告」	指	本公司日期為2024年8月8日之公告，內容有關(其中包括)成立合營公司(定義見該公告)
「保留集團」	指	視作出售事項完成後的本公司及其附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以審議及酌情批准(其中包括)合夥協議及其項下擬進行的交易(包括視作出售事項)的股東特別大會，或其任何續會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01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
「蘇州遨澤」	指	蘇州遨澤企業管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
北大資源(控股)有限公司  
主席  
黃啓豪

香港，2025年5月7日

於本公告日期，董事會由執行董事黃啓豪先生(主席)、黃柱光先生、侯瑞林先生及夏丁先生；以及獨立非執行董事錢志浩先生、徐楠女士及張嘉裕教授組成。