

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，概不對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。



北控醫療健康產業集團有限公司

Beijing Enterprises Medical And Health Industry Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2389)

須予披露及獲豁免關連交易 出售附屬公司

出售事項

於二零一九年十二月二十六日，買方、第一賣方擔保人及第一賣方訂立第一份股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而第一賣方（本公司之間接全資附屬公司）有條件同意出售第一待售股份（佔目標公司全部已發行股本的70%），代價為人民幣77,000,000元，須受第一份股權轉讓協議的條款及條件規限。

同日，買方、第二賣方擔保人及第二賣方訂立第二份股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而第二賣方（目標公司之主要股東）有條件同意出售第二待售股份（佔目標公司全部已發行股本的30%），代價為人民幣33,000,000元，須受第二份股權轉讓協議的條款及條件規限。

完成交易後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標集團的財務業績將不再綜合入賬至本集團的業績。

上市規則涵義

由於全部出售事項之適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易及須遵守上市規則第14章項下通告及公告之規定。

此外，於股權轉讓協議日期，第二賣方為目標公司(本公司之非全資附屬公司)之主要股東，故根據上市規則第14A章，其為本公司於附屬公司層面上的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司之關連交易。

由於(i)第二賣方為本公司於附屬公司層面上的關連人士；(ii)董事會已批准出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認出售事項乃按一般商業條款進行，其條款誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，故出售事項須遵守上市規則第14A.101條項下申報及公告之規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

出售事項

於二零一九年十二月二十六日，買方、第一賣方擔保人及第一賣方訂立第一份股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而第一賣方（本公司之間接全資附屬公司）有條件同意出售第一待售股份（佔目標公司全部已發行股本的70%），代價為人民幣77,000,000元，須受第一份股權轉讓協議的條款及條件規限。

同日，買方、第二賣方擔保人及第二賣方訂立第二份股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而第二賣方（目標公司之主要股東）有條件同意出售第二待售股份（佔目標公司全部已發行股本的30%），代價為人民幣33,000,000元，須受第二份股權轉讓協議的條款及條件規限。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二零一九年十二月二十六日

訂約方

(a) 第一份股權轉讓協議

- (i) 買方；
- (ii) 第一賣方；及
- (iii) 第一賣方擔保人。

(b) 第二份股權轉讓協議

- (i) 買方；
- (ii) 第二賣方；及
- (iii) 第二賣方擔保人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售的資產及業務

根據股權轉讓協議，買方有條件同意購買而(i)第一賣方有條件同意出售第一待售股份(佔目標公司全部已發行股本的70%)，代價為人民幣77,000,000元；及(ii)第二賣方有條件同意出售第二待售股份(佔目標公司全部已發行股本的30%)，代價為人民幣33,000,000元，各自須受相關股權轉讓協議的條款及條件規限。

目標公司主要於中國從事提供物業租賃服務。於股權轉讓協議日期，目標公司的主要資產包括該物業及其於博雅科技的55%股權，而博雅科技為一間主要從事為目標公司擁有的該物業招攬租戶的公司。

有關該物業的資料

該物業為一座名為「龍地商廈」，位於中國北京昌平區政府街西路2號的商業綜合大樓。該物業由一座6層高（部分2層高）的商業大樓組成，於二零零二年至二零零七年分兩階段落成，總建築面積合共約20,051平方米，獲批40年土地使用權，將於二零四一年七月二日屆滿，用作商業用途。該物業的可出租面積為18,289平方米，受多份租賃約束，最遲的租期將於二零三五年六月三十日屆滿，總年租金約為人民幣15,290,000元。

代價

關於出售第一待售股份

第一待售股份的代價為人民幣77,000,000元，須由買方按以下方式支付予第一賣方：

- (a) 第一期付款人民幣42,000,000元，須於簽立第一份股權轉讓協議後十(10)個營業日內且先決條件已達成時支付；
- (b) 第二期付款人民幣28,000,000元，須於目標公司取得新營業執照及中國有關當局發出的備案回執後十(10)個營業日內支付；及
- (c) 餘下付款人民幣7,000,000元，須於目標公司取得新營業執照及中國有關當局發出的備案回執後九十(90)個營業日內支付。

關於出售第二待售股份

第二待售股份的代價為人民幣33,000,000元，須由買方按以下方式支付予第二賣方：

- (a) 第一期付款人民幣18,000,000元，須於簽立第二份股權轉讓協議後十(10)個營業日內且先決條件已達成時支付；
- (b) 第二期付款人民幣12,000,000元，須於目標公司取得新營業執照及中國有關當局發出的備案回執後十(10)個營業日內支付；及
- (c) 餘下付款人民幣3,000,000元，須於目標公司取得新營業執照及中國有關當局發出的備案回執後九十(90)個營業日內支付。

股東協議

於二零一九年三月二十五日，第一賣方與第二賣方訂立股東協議，據此，第一賣方及第二賣方均同意彼等各自有權在當日及之後代表對方就目標公司尋求潛在買家，而倘第一賣方或第二賣方物色到目標公司的任何潛在出售，則彼等各自須確保出售第一待售股份及第二待售股份時以整體出售。根據股東協議且為確保目標公司將以第一賣方及第二賣方均接受的合理價格出售，當時各方協定：

- (a) 倘出售事項因第一賣方的招攬而實現，第一賣方須確保第二待售股份的代價不少於人民幣45,000,000元；及
- (b) 倘出售事項因第二賣方的招攬而實現，第二賣方須確保第一待售股份的代價不少於人民幣57,802,000元。

由於股權轉讓協議項下擬進行的出售事項是與由第一賣方招攬的買方訂立，因此第一賣方應根據股東協議向第二賣方支付約人民幣12,000,000元的款項。

出售事項的代價基準

出售事項的代價乃由股權轉讓協議訂約方參考（其中包括）(i)該物業的互相協定估值人民幣290,000,000元；及(ii)目標公司於二零一九年十月三十一日的負債結餘約人民幣180,000,000元，主要包括(a)集團內貸款結餘約人民幣109,784,000元；(b)未銀行貸款約人民幣12,000,000元；及(c)未支付建設成本約人民幣55,744,000元後經公平磋商釐定。

考慮到買方的出價為第一買方及第二買方自訂立股東協議以來收到的最高出價以及該物業所處區域內投資物業缺乏流動性，董事認為出售事項的代價（連同根據股東協議擬向第二賣方支付的款項）誠屬公平合理，按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

該等債務的償付

根據股權轉讓協議，買方、目標公司及賣方將以目標公司的名義開設共同管理的銀行賬戶，以償付該等債務。

目標公司將於完成後及股權轉讓協議項下的相關條件達成後償付該等債務。

各名賣方亦已根據各自的股權轉讓協議向買方保證及聲明，目標公司的負債於完成後將不會超過人民幣180,000,000元。

先決條件

交易須待若干條件達成後方告完成，包括但不限於下列各項：

- (a) 賣方、擔保人及目標公司已就股權轉讓協議項下擬進行之交易取得所有必要批文及同意；
- (b) 已按照上市規則的規定向聯交所取得必要同意及批准；
- (c) 簽立第一份股權轉讓協議（倘出售第二待售股份）及簽立第二份股權轉讓協議（倘出售第一待售股份）；
- (d) 第二擔保人及貸款人已就目標公司截至二零一九年十二月二十三日所結欠的款項發出債務確認書；及
- (e) 賣方、目標公司及擔保人已向買方或其專業顧問提供目標公司的經營情況及事務、經審核財務報告，以及有關股權轉讓協議項下擬進行交易的任何其他資料。

完成交易

根據股權轉讓協議，於買方取得目標公司的新營業執後三(3)個營業日內，賣方將目標公司的其他相關文件移交至買方時完成交易。

完成交易後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標集團的財務業績將不再綜合入賬至本集團的業績。

有關本公司及股權轉讓協議訂約方的資料

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事提供醫療、健康及養老相關服務及產品。

第一賣方（或第三擔保人）為本公司全資附屬公司，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

第二賣方為（或第四擔保人）為目標公司之主要股東，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

第一擔保人為本公司之間接全資附屬公司，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

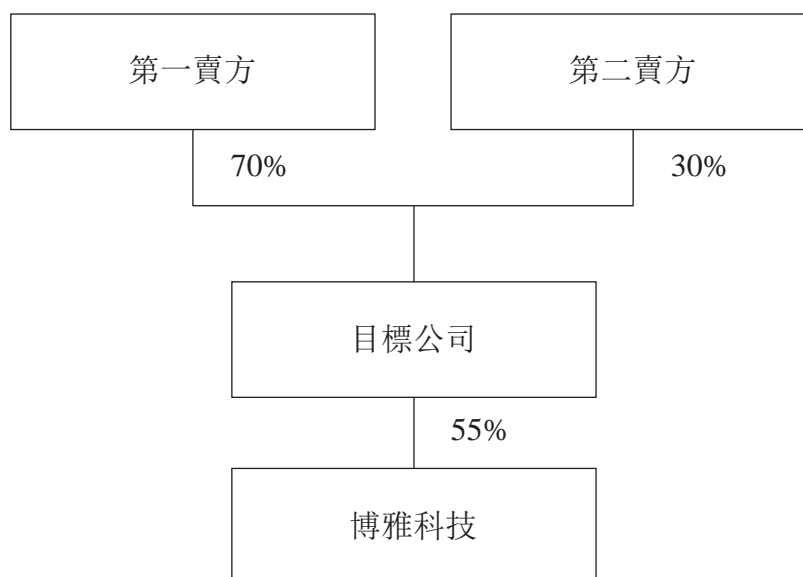
第二擔保人為第二賣方之關聯公司，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要物業開發及施工建設。

買方為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事物業開發、投資及出租。

有關目標集團的資料

目標公司為根據中國法律註冊成立之有限責任公司，於股權轉讓協議日期分別由第一賣方及第二賣方擁有70%及30%權益。目標公司主要於中國從事提供物業租賃服務，並擁有該物業的全部權益。目標公司的附屬公司博雅科技主要從事為目標公司擁有的該物業招攬租戶。

下圖呈示目標集團於完成交易前的股權架構：



目標集團的財務資料

下表列載目標集團於截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的未經審核綜合財務資料概要：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前溢利／（虧損）淨額	50,857	(26,491)
除稅後溢利／（虧損）淨額	39,771	(19,659)
資產總值	327,585	252,931
資產淨值	89,578	49,807

訂立股權轉讓協議的因由及裨益

本集團主要從事提供醫療、健康及養老相關服務及產品。

本集團於二零一五年透過配發及發行138,300,000股股份（按發行價每股0.8港元）收購目標公司（包括該物業），以將該物業發展為專科醫院。然而，該物業轉為醫療用途的過程因政府審批程序複雜而延後。經本公司進行進一步戰略審查後及作為替代計劃，本集團與安徽省宣城市宣州區政府投資一所位於安徽省宣城市的三級專科醫院，於本公告日期正在進行裝修工程及團隊組建工作。此外，為保障股東權益，本集團已出租該物業以賺取租賃收入，惟約4%的租金回報（扣除經營開支）並不理想。因此，本公司認為出售目標公司為有利及符合本公司的利益。然而，鑒於昌平區的投資物業缺乏流動性，本集團招攬潛在買家所耗用時間較預期為長。

考慮到上述因素，董事認為出售事項是本公司按合理價格變現該物業的機會，可藉此重新分配本集團資源至未來投資機會及尋求其他增長良機。

鑒於上文所述，董事認為股權轉讓協議項下擬進行交易的條款誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

基於(i)出售第一待售股份的代價人民幣77,000,000元；(ii)根據股東協議第一賣方應向第二賣方支付的款項約人民幣12,000,000元；(iii)本集團將予出售的目標集團於二零一九年六月三十日的綜合資產淨值人民幣91,356,000元；(iv)於二零一九年六月三十日非控股權益的賬面值人民幣28,036,000元；及(v)於二零一九年六月三十日將予終止確認的商譽金額約人民幣36,631,000元，本集團預計將由於出售第一待售股份而錄得虧損約人民幣34,951,000元。

本集團將予確認的出售第一待售股份的實際虧損金額（有待審核）將視乎目標集團於完成日期的資產淨值，因此可能與上文所載金額不同。

所得款項用途

本公司擬將出售事項及回收集團內貸款之合計所得款項約人民幣174,784,000用作一般營運資金。

上市規則涵義

由於全部出售事項之適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易及須遵守上市規則第14章項下通告及公告之規定。

此外，於股權轉讓協議日期，第二賣方為目標公司(本公司之非全資附屬公司)之主要股東，故根據上市規則第14A章，其為本公司於附屬公司層面上的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司之關連交易。

由於(i)第二賣方為本公司於附屬公司層面上的關連人士；(ii)董事會已批准出售事項；及(iii)獨立非執行董事已確認出售事項乃按一般商業條款進行，其條款誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，出售事項須遵守上市規則第14A.101條項下申報及公告之規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列字詞及詞彙具有以下涵義：

「銀行貸款」	指	目標集團結欠銀行的貸款，於二零一九年十月三十一日的未償還結餘為人民幣12,000,000元
「董事會」	指	董事會
「博雅科技」	指	北京西關博雅科技服務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為由目標公司擁有55%權益的附屬公司
「營業日」	指	除星期六、星期日或中國公共假日除外的一天
「本公司」	指	北控醫療健康產業集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2389）
「完成交易」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「該等債務」	指	銀行貸款、集團內貸款及未付建築成本
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款及條件向買方出售第一待售股份及第二待售股份
「股權轉讓協議」	指	第一份股權轉讓協議及第二份股權轉讓協議
「第一份股權轉讓協議」	指	由買方、第一賣方及第一賣方擔保人就出售第一待售股份簽立日期為二零一九年十二月二十六日的股權轉讓協議

「第一擔保人」	指	北京眾成互聯投資諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「第一待售股份」	指	第一賣方於第一份股權轉讓協議日期持有的目標公司股份，佔目標公司全部已發行股份的70%
「第一賣方」或 「第三擔保人」	指	深圳龍地祥信息發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	第一賣方的擔保人及第二賣方的擔保人
「第一賣方擔保人」	指	第一擔保人、第二擔保人及第四擔保人
「第二賣方擔保人」	指	第一擔保人、第二擔保人及第三擔保人
「港元」	指	中國香港特別行政區法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之獨立第三方
「集團內貸款」	指	貸款人不時向目標集團提供的集團內貸款，於二零一九年十月三十一日的未償還結餘約為人民幣109,784,000元
「貸款人」	指	上海翀遠投資管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國北京昌平區政府街西路2號名為「龍地商廈」的商業綜合大樓
「買方」	指	北京市海澱區匯苑農工商公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	第一待售股份及第二待售股份
「第二份股權轉讓協議」	指	由買方、第二賣方及第二賣方擔保人就出售第二待售股份簽立日期為二零一九年十二月二十六日之股份轉讓協
「第二擔保人」	指	國潤建設集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為第二賣方之關聯公司
「第二待售股份」	指	第二賣方於第二份股權轉讓協議日期持有的目標公司股份，佔目標公司全部已發行股份的30%
「第二賣方」或 「第四擔保人」	指	深圳新潤祥信息發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之主要股東
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	第一賣方與第二賣方於二零一九年三月二十五日訂立的協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	北京龍地工藝美術品有限責任公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，於股權轉讓協議日期由第一賣方擁有70%權益及由第二賣方擁有30%權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方
「%」	指	百分比

承董事會命
北控醫療健康產業集團有限公司
主席
祝仕興

香港，二零一九年十二月二十七日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事祝仕興先生、劉學恒先生、顧善超先生、蕭健偉先生、胡湘麟先生、王正春先生及張景明先生；及五名獨立非執行董事康仕學先生、趙剛先生、謝文杰先生、吳永新先生及張運周先生。