

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購北控醫療之證券之邀請或要約。



**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之有限公司)  
(股份代號：2389)



**BEIJING PROPERTIES (HOLDINGS) LIMITED**  
北京建設(控股)有限公司  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：925)

**(1)有關北京建設出售目標公司之  
全部已發行股本及股東貸款之  
主要交易**

**(2)有關北京建設收購代價股份之須予披露交易**

**(3)有關北控醫療收購目標公司之  
全部已發行股本及股東貸款之  
主要及關連交易**

**(4)有關北控醫療出售北京體育股份之  
須予披露關連交易**

## 買賣協議

於二零一七年三月三十一日（交易時段後），賣方（北京建設之全資附屬公司）、買方（北控醫療之間接全資附屬公司）、北京建設及北控醫療訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出售股份及股東貸款，總代價900,000,000港元將由買方以下列方式結付：(i)於完成時以現金支付金額41,850,000港元；(ii)於完成時由北控醫療向北京建設（或其代名人）配發及發行2389代價股份；(iii)於完成時轉讓由北控醫療擁有之1803代價股份予北京建設（或其代名人）；(iv)於完成日期之第一個週年日或之前以現金支付金額135,000,000港元；(v)於完成日期之第二個週年日或之前以現金支付金額135,000,000港元；及(vi)於完成日期之第三個週年日或之前以現金支付金額135,000,000港元。2389股代價股份之發行價為每股2389代價股份0.50港元。

出售股份相當於目標公司之全部已發行股本。於本公告日期，股東貸款金額約為588,745,795港元。目標集團主要從事業務為經營位於中國北京之該物業上之一座酒店。

## 上市規則涵義

### 出售事項及北京建設收購2389代價股份及1803代價股份

由於上市規則項下有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%及所有適用百分比率低於100%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成北京建設之主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

由於上市規則項下有關收購2389代價股份及1803代價股份之一項或多項適用百分比率合併計算超過5%及所有適用百分比率低於25%，故根據上市規則第十四章，收購2389代價股份及1803代價股份合併計算構成北京建設之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

#### **收購事項及北控醫療出售1803代價股份**

於本公告日期，Cosmic Stand為持有北控醫療超過10%已發行股本之賣方之直接全資附屬公司，並為北控醫療之主要股東。因此，根據上市規則第十四A章，賣方為北控醫療之關連人士。

由於上市規則項下有關收購事項之若干適用百分比率超過25%及所有適用百分比率低於100%，故根據上市規則第十四及十四A章，收購事項構成北控醫療之主要及關連交易，並因此須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於上市規則項下有關出售1803代價股份之若干適用百分比率超過5%及所有適用百分比率低於25%，故根據上市規則第十四及十四A章，出售1803代價股份構成北控醫療之須予披露及關連交易，並因此須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

北京建設為北控醫療之主要股東，於收購事項及出售1803代價股份中擁有重大權益，因此，須於北控醫療之股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

北控醫療之董事亦將於北控醫療股東特別大會上尋求獨立股東批准授出特別授權，以授權北控醫療之董事配發及發行2389代價股份。將會向聯交所申請批准2389代價股份上市及買賣。

## 一般資料

北京建設將召開及舉行臨時股東大會，以供北京建設股東考慮及酌情批准買賣協議。一份載有（其中包括）出售事項及收購代價股份之進一步詳情之通函將於二零一七年六月三十日或之前寄發予北京建設股東，以便有足夠時間編製載入通函之相關資料。

北控醫療已成立由北控醫療全體獨立非執行董事（即趙剛先生、謝文傑先生、吳永新先生及張運周先生）組成之獨立董事委員會，以就買賣協議之條款向獨立股東提供推薦意見。北控醫療將委任一名獨立財務顧問，就相關事宜向獨立董事委員會及北控醫療獨立股東提供意見。

鑑於(i)祝仕興先生就北京建設授出之購股權而於15,800,000股北京建設相關股份中擁有權益，佔北京建設已發行股份之約0.23%；(ii)顧善超就北京建設授出之購股權而於11,800,000股北京建設相關股份中擁有權益並於31,498,000股北京建設普通股中擁有權益，合計佔北京建設已發行股份之約0.64%；(iii)劉學恒先生就北京建設授出之購股權而於17,000,000股北京建設相關股份中擁有權益，佔北京建設已發行股份之約0.25%，並就北京體育授出之購股權而於9,680,000股北京體育相關股份中擁有權益，佔北京體育已發行股份之約0.83%；(iv)祝仕興先生及顧善超先生為北京假日飯店之董事；(v)祝仕興先生及謝文傑先生為北京體育之董事，及劉學恒先生為北京體育之董事、主席兼行政總裁，故此，祝仕興先生、顧善超先生及劉學恒先生已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

北控醫療將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議。一份載有（其中包括）收購事項、配發及發行2389代價股份、出售1803代價股份之詳情的通函將於二零一七年六月三十日或之前寄發予北控醫療之股東，以便有足夠時間編製載入通函之相關資料。

由於完成須待本公告所詳述之若干先決條件獲達成後，方告作實，故交易可能會亦可能不會進行。股東及潛在投資者在買賣北京建設及北控醫療之股份時，務請審慎行事。

## 背景

北京建設及北控醫療各自之董事會欣然宣佈，於二零一七年三月三十一日（交易時段後），賣方、買方、北京建設及北控醫療訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出售股份及股東貸款，總代價900,000,000港元將由買方以下列方式結付：(i)於完成時以現金支付金額41,850,000港元；(ii)於完成時由北控醫療向北京建設（或其代名人）配發及發行2389代價股份；(iii)於完成時轉讓由北控醫療擁有之1803代價股份予北京建設（或其代名人）；(iv)於完成日期之第一個週年日或之前以現金支付金額135,000,000港元；(v)於完成日期之第二個週年日或之前以現金支付金額135,000,000港元；及(vi)於完成日期之第三個週年日或之前以現金支付金額135,000,000港元。2389股代價股份之發行價為每股2389代價股份0.50港元。

出售股份相當於目標公司之全部已發行股本。於本公告日期，股東貸款金額約為588,745,795港元。目標集團主要從事業務為經營位於中國北京之該物業上之一座酒店。

以下所載為買賣協議之主要條款：

## 買賣協議

### 日期

二零一七年三月三十一日（交易時段後）

### 訂約方

賣方：北控健康醫療資源集團有限公司

買方：北控健康資源有限公司，北控醫療之間接全資附屬公司

賣方擔保人：北京建設，北京建設作為買賣協議之訂約方參與，以擔保買賣協議之履行及賣方於買賣協議項下之責任。

買方擔保人：北控醫療，北控醫療作為買賣協議之訂約方參與，以擔保買賣協議之履行及買方於買賣協議項下之責任

據北京建設於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及北控醫療及其最終實益擁有人各自為獨立於北京建設及其關連人士之第三方。

於本聯合公告日期，Cosmic Stand（賣方之直接全資附屬公司）為北控醫療之主要股東，持有北控醫療945,000,000股股份，佔其已發行股本約15.31%。賣方為Cosmic Stand之聯繫人，因而為北控醫療之關連人士。

## 賣方將予出售及買方將予購買之資產

目標公司為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，擁有已發行股本1美元，包括1股普通股，即出售股份。於本公告日期，賣方擁有出售股份及股東貸款。根據買賣協議，賣方有條件同意出售及出讓出售股份及股東貸款及買方有條件同意購買出售股份及股東貸款，不受產權負擔限制。於本公告日期，股東貸款約為588,745,795港元。

北京建設於二零一四年八月七日透過目標公司及富日以現金代價人民幣415,620,300元（相當於約468,473,478港元）自第三方收購北京假日飯店75%股權。北京建設於二零一四年十二月十九日透過收購福昌全部已發行股本（福昌擁有創富42.66%已發行股本，而創富擁有北京假日飯店25%股權）以現金代價62,400,000港元自第三方收購北京假日飯店額外10.665%股權。因北京建設附屬公司之一名股東拖欠償還貸款，北京建設於二零一四年十二月十九日或前後強制執行其授出的創富57.34%股權之抵押，而取得北京假日飯店餘下14.335%股權。

## 代價

買賣出售股份及股東貸款之代價為900,000,000港元。代價將由買方或北控醫療以下列方式償付：

- (a) 代價之4.65%（即41,850,000港元）將於完成時由買方以現金償付予賣方；



- (b) 代價之27.25% (即245,250,000港元), 將於完成時由北控醫療透過向北京建設 (或其代名人) 配發及發行2389代價股份之方式償付;
- (c) 代價之23.10% (即207,900,000港元) 將於完成時由北控醫療透過向北京建設 (或其代名人) 轉讓1803代價股份之方式償付;
- (d) 代價之15% (即135,000,000港元) (「第二期分期付款」) 將於完成日期之第一個週年日或之前由買方支付予賣方;
- (e) 代價之15% (即135,000,000港元) (「第三期分期付款」) 將於完成日期之第二個週年日或之前由買方支付予賣方; 及
- (f) 代價之餘下結餘 (即135,000,000港元) (「第四期分期付款」) 將於完成日期之第三個週年日或之前支付予賣方。

尚未償付第二期分期付款、第三期分期付款及第四期分期付款按年利率5.5%自完成日期起計息直至付款。

代價乃由買賣協議之訂約方於參考 (其中包括) 該物業之初步估值約人民幣712,000,000元 (由獨立估值師評估) 及其他資產 (如由北京假日飯店持有之現金結餘約人民幣116,000,000元) 後經公平磋商釐定。因此, 北京建設及北控醫療各自之董事 (包括北京建設之獨立非執行董事但不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後於北控醫療之通函內發表觀點之北控醫療之獨立非執行董事) 認為, 代價及買賣協議之條款屬公平合理, 並符合北京建設及北控醫療之利益, 符合北京建設之股東之整體權益以及北控醫療之股東之整體利益。



## 2389代價股份

將配發及發行予北京建設（或其代名人）之2389代價股份之數目乃以代價之27.25%（即245,250,000港元）除以發行價計算，下舍入最接近之整數。發行價每股2389代價股份0.50港元較：

- (i) 北控醫療股份於買賣協議日期於聯交所所報之收市價每股0.54港元折讓約7.4%；
- (ii) 北控醫療股份於緊接買賣協議日期（包括該日）前5個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.548港元折讓約8.76%；及
- (iii) 股份根據北控醫療截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表之每股資產淨值約0.415港元溢價約20.48%。

發行價乃由買方與賣方於參考現行市價及當前市況經公平磋商後達致。北京建設及北控醫療各自之董事（包括北京建設之獨立非執行董事但不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後於北控醫療之通函內發表觀點之北控醫療之獨立非執行董事）認為，發行價屬公平合理，並符合北京建設之股東之整體利益以及北控醫療之股東之整體利益。

2389代價股份佔：

- (a) 北控醫療於本公告日期之現有已發行股本之約7.95%；及
- (b) 北控醫療經於完成時配發及發行2389代價股份擴大後之已發行股本之約7.36%（假設北控醫療之已發行股本概無其他變動）。

2389代價股份將以入賬列為繳足股款形式配發及發行，且於各方面與於配發及發行當日北控醫療之已發行股份享有同等權益，包括收取記錄日期為有關配發及發行日期當日或之後者可能宣派、作出或派付之所有股息及其他分派之權利。

於本公告日期，北京建設實益擁有945,000,000股北控醫療股份。假設於完成前概不會新發行或購回北控醫療股份，則於配發及發行2389代價股份後，北京建設將合共實益擁有1,435,500,000股北控醫療股份，佔北控醫療經配發及發行2389代價股份擴大後之已發行股本之約21.54%。

2389代價股份將根據特別授權予以配發及發行。北控醫療將向聯交所申請批准2389代價股份上市及買賣。

買賣協議不包含適用於其後出售2389代價股份之任何限制。

## 1803代價股份

北控醫療為1803代價股份之法定及實益擁有人。1803代價股份之每股價格0.90港元乃按1803代價股份之價值（即207,900,000港元或代價之23.10%）除以1803代價股份之數目（即231,000,000股）計算。1803代價股份之每股價格0.90港元較：

- (i) 北京體育股份於買賣協議日期於聯交所所報收市價每股1.690港元折讓約46.75%；及
- (ii) 北京體育股份於緊接買賣協議日期（包括該日）前5個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股1.674港元折讓約46.24%；及
- (iii) 北京體育股份根據北京體育截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表之每股資產淨值約0.194港元溢價約364%。

1803代價股份之每股價格乃由買方與賣方於參考現行市價及當前市況後經公平磋商達致。北京建設及北控醫療之董事（包括北京建設之獨立非執行董事但不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後於北控醫療之通函內發表觀點之北控醫療之獨立非執行董事）認為，1803代價股份之每股價格0.90港元屬公平合理，並符合北京建設之股東之整體利益以及北控醫療之股東之整體利益。

1803代價股份佔北京體育於本公告日期現有已發行股本之約19.77%。

買賣協議不包含適用於其後出售1803代價股份之任何限制。

## 先決條件

買賣協議之完成須待下列先決條件獲滿足（或根據買賣協議獲豁免）後，方可作實：

### 出於所有訂約方利益之先決條件

- A. 買賣協議項下擬進行之交易已遵守相關司法管轄區（包括但不限於香港及中國）之適用法律，並已從所有相關政府機構（包括但不限於香港及中國的審批和監管機構）取得所有批准、同意、通過或豁免，在任何該等批准、同意、通過或豁免附條件之情況下，買賣協議之訂約各方以其絕對酌情權認為該等條件可接受；
- B. 上市委員會已批准或同意批准（有條件或無條件）2389代價股份上市及買賣，在任何該等批准附條件之情況下，北控醫療以其絕對酌情權認為該等條件可接受；

## 出於賣方利益之先決條件

- C. 擔保人於買賣協議項下的所有保證截至完成日期在所有重大方面保持真實和準確，且在任何方面不具誤導性，猶如該等陳述和保證是在完成日期當日及自完成日期起作出一樣（但在任何特定日期作出的任何擔保人保證應在該特定日期真實和正確）；
- D. 買方已經在所有重要方面履行及遵守買賣協議規定其在完成日期之前履行和遵守之所有協議和義務；
- E. 北京建設之股東（不包括根據上市規則規定須於有關批准簽立買賣協議及據此擬進行之交易之北京建設之臨時股東大會上放棄投票之股東）已於北京建設之臨時股東大會上通過有關批准簽立及交付買賣協議、北京建設為其中訂約方之輔助文件以及買賣協議項下擬進行之交易之決議案；
- F. 北京建設已根據上市規則及任何適用法律就買賣協議項下擬進行之交易從監管機構（包括聯交所）取得所有必要批准、同意、通過及豁免（倘適用），在任何該等批准、同意、通過或豁免附條件之情況下，北京建設以其絕對酌情權認為該等條件可接受；
- G. 賣方已經收到有關批准（其中包括）簽立買賣協議之買方董事會決議案之經核證真實副本；
- H. 賣方已經收到有關批准（其中包括）簽立買賣協議之北控醫療董事會決議案及股東大會會議記錄之經核證真實副本；

## 出於買方及北控醫療利益之先決條件

- I. 自買賣協議日期起，目標集團之每一成員公司的業務或財務狀況並沒有重大不利變化；
- J. 賣方及北京建設的所有保證截至完成日期在所有方面保持真實和準確且不具誤導性，猶如該等陳述和保證是在完成日期當日及自完成日期起作出一樣（但在任何特定日期作出的任何賣方保證應在該特定日期真實和正確）；
- K. 賣方已經在所有重要方面履行和遵守買賣協議規定其須在完成日期之前履行和遵守的所有協議和義務；
- L. 北控醫療之股東（不包括根據上市規則規定須於有關批准簽立買賣協議及據此擬進行之交易之北控醫療之股東特別大會上放棄投票之股東）已於北控醫療之股東特別大會上通過有關批准簽立及交付買賣協議、北控醫療為其中訂約方之輔助文件以及買賣協議項下擬進行之交易之決議案；
- M. 北控醫療已根據上市規則及任何適用法律就買賣協議項下擬進行之交易從監管機構（包括聯交所）取得所有必要批准、同意、通過及豁免（倘適用），在任何該等批准、同意、通過或豁免附條件之情況下，北控醫療以其絕對酌情權認為該等條件可接受；
- N. 買方的法律或其他顧問已經完成了對目標集團的法律、財務、業務、訴訟和資產盡職調查，且在所有方面滿意該調查的結果；

- O. 買方及北控醫療已經收到賣方董事會決議案及股東大會會議記錄之經核證真實副本；
- P. 買方及北控醫療已經收到有關批准（其中包括）簽立買賣協議之北京建設董事會決議案及股東大會會議記錄之經核證真實副本；
- Q. 買方及北控醫療已經獲得專業估值師發出（（如必要）批准（其中包括）簽立買賣協議）之目標公司估值報告。

倘上文所載先決條件未於最後期限之前獲達成或豁免（惟先決條件A、B、E、F、L及M不可豁免除外），享有未能滿足或豁免的先決條件的利益的一方可在書面通知買賣協議之其他方後終止買賣協議。

## 完成

在所有先決條件已獲達成或豁免（視情況而定）後，完成將於完成日期作實。根據買賣協議，於完成後，賣方將簽立出讓契據，據此，賣方將轉讓及出讓股東貸款予買方。於完成後，目標集團將不再為北京建設之附屬公司，而目標集團之資產、負債及業績將不再綜合併入北京建設之綜合財務報表。此外，於完成後，目標集團將成為北控醫療之間接全資附屬公司，及目標集團之資產、負債及業績將綜合併入北控醫療之財務報表。

## 擔保

### *北控醫療作出之擔保*

考慮到賣方訂立及履行買賣協議，北控醫療無條件及不可撤回地向賣方擔保買方將妥為及準時履行及遵守其於買賣協議項下或根據買賣協議之所有責任、承擔及承諾（包括第二期分期付款、第三期分期付款及第四期分期付款），並同意就買方違反買賣協議項下之任何責任而導致賣方可能遭受之所有損失對賣方作出彌償。

### *北京建設作出之擔保*

考慮到買方訂立及履行買賣協議，北京建設無條件及不可撤回地向買方擔保賣方將妥為及準時履行及遵守其於買賣協議項下或根據買賣協議之所有責任、承擔及承諾，並同意就賣方違反買賣協議項下之任何責任而導致買方可能遭受之所有損失對買方作出彌償。

## 有關目標集團之資料

### *目標公司*

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司之已發行股本總額為1美元，包括1股普通股。於本公告日期，賣方擁有出售股份。

### *目標公司之附屬公司*

目標公司為富日之全部已發行股本之法定及實益擁有人，而富日為北京假日飯店75%已繳足註冊資本之登記及實益擁有人。



目標公司為福昌全部已發行股本之法定及實益擁有人，而福昌為創富42.66%已發行股本之法定及實益擁有人。目標公司為創富57.34%已發行股本之法定及實益擁有人。創富則為北京假日飯店25%已繳足註冊資本之登記及實益擁有人，而北京假日飯店持有該物業。目標集團之唯一重大資產為該物業。目標集團亦擁有該物業之若干傢私及裝置，但並無其他不動產財產。

目標集團之主要業務為經營一座位於中國北京之該物業上之酒店。北京假日飯店為一間於中國註冊登記之外商獨資企業。其主要資產為該物業及主要業務為經營作為一座酒店之該物業。

該物業包括一副面積7,057.30平方米之土地，北京金都假日飯店矗立其上。該土地之建築面積為4,362.5平方米。該物業位處北京市城市中心區，距離西城區金融街步行數分鐘可到達。其與地鐵2號線阜成門站亦是眉睫之距，將該物業與城市其他地方相接。該酒店綜合體包括一座建築面積26,962.8平方米（包括地庫面積3,890平方米）的12層高酒店大廈及兩座總建築面積607.3平方米之單層附屬構築物。

北京金都假日飯店為一座四星級商業及休閒酒店，為中國北京市的商務旅客提供333個裝飾優雅的客房。由於交通便利，截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之平均入住率約為82%。酒店業務包括客房出租、飯店及零售商店經營、酒水及香煙零售、健身房及按摩院經營。北京假日飯店已委聘一間公司（「酒店管理人」）以「假日酒店」品牌管理及經營該物業之酒店業務，而北京假日飯店須就所提供服務向酒店管理人支付管理費。北京建設於二零一四年八月七日透過目標公司及富日以現金代價人民幣415,620,300元（相當於約468,473,478港元）自第三方收購北京假日飯店75%股權。北京建設於二零一四年十二月十九日透過收購福昌（福昌擁有創富42.66%已發行股本，而創富擁有北京假日飯店25%股權）全部已發行股本以現金代價62,400,000港元自第三方收購北京假日飯店額外10.665%股權。對於北京假日飯店餘下14.335%股權，北京建設透過於二零一四年十二月十九日或前後強制執行一項抵押取得北京建設之附屬公司之一名股東因拖欠償還貸款而授出之創富57.34%股權。

以下所載為目標集團之財務資料：

	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
除稅前虧損	17,047	36,040
除稅後虧損	23,028	43,256
資產／(負債)淨值	40,210	(184)

截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團之虧損乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度分別產生27,140,000港元及39,780,000港元之匯兌虧損。

該物業之估值報告及目標集團之會計師報告將載入北京建設及北控醫療向北京建設及北控醫療各自之股東寄發之通函內。

### 有關北京建設及賣方之資料

北京建設為一間於百慕達註冊成立之有限公司，及其股份於聯交所主板上市（股份代號：925）。北京建設及其附屬公司主要從事物流、商業、住宅及工業物業之投資、發展及運營，提供物流服務（包括租賃倉儲設施）及提供相關管理服務。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公告日期其由北京建設直接全資擁有。賣方之主要業務為投資控股。

### 有關北控醫療及買方之資料

北控醫療為一間於開曼群島註冊成立有限公司，及其股份於聯交所主板上市（股份代號：2389）。北控醫療及其附屬公司主力從事提供醫療、健康及養老相關的服務及產品業務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，及於本公告日期為北控醫療之間接全資附屬公司。買方之主要業務為投資控股。

根據北控醫療之最新年報，以下所載為北控醫療截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年之若干關鍵財務資料：

	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元
持續經營業務之除稅前虧損	(109,289)	(86,155)
持續經營業務之除稅後虧損	(106,925)	(88,008)
資產淨值	2,796,763	2,701,466

## 有關北京體育之資料

北京體育為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，及其股份於聯交所主板上市（股份代號：1803）。北京體育主要從事於批發市場提供空運服務業務及投資及運營體育及娛樂相關業務。

以下所載為北京體育摘錄自北京體育及其附屬公司分別截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之若干關鍵財務資料：

	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元
除稅前虧損	(35,602)	(50,513)
除稅後虧損	(38,834)	(52,118)
資產淨值	111,358	238,629

## 進行出售事項之理由及北京建設如何使用所得款項

北京建設主要從事(i)發展及運營電子商貿及保稅倉儲；(ii)發展及運營冷鏈物流倉儲；(iii)為本地農產品貿易及分銷發展及運營專門批發市場；(iv)發展工業地產；及(v)其他價值投資。

北京建設之董事會認為，出售事項倘落實，將為其以合理價格變現我們的價值投資組合的良機，將有助發展其主要業務及為其主要業務融資。此外，收購2389代價股份及1803代價股份為北京建設提供投資良機，以令其可以透過投資健康、養老以及娛樂及體育相關業務擴充及多元其投資組合。

經考慮以上所列因素，北京建設之董事會（包括北京建設之獨立非執行董事）認為，此時適宜出售目標公司，且出售事項及買賣協議之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合北京建設股東之整體利益。

僅供說明用途，預期北京建設將自出售事項錄得收益約455,560,000港元，乃根據(i)現金部分之代價446,850,000港元、2389代價股份之現行市值264,870,000港元（受完成時北控醫療股價波動之影響）及1803代價股份之現行市值390,390,000港元（受完成時北京體育股價波動之影響）；(ii)扣除目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核負債淨值約184,000港元；(iii)扣除於二零一六年十二月三十一日之股東貸款金額588,750,000港元；(iv)扣除於二零一六年十二月三十一日於出售時將予解除之累積匯兌儲備約845,000港元；(v)扣除歸屬於出售事項之專業費用及其他開支約1,000,000元；及(vi)扣除歸屬於出售事項之相關稅項約56,140,000港元計算。北京建設股東謹請留意，於北京建設綜合財務報表中確認之出售事項所得收益之實際金額取決於（其中包括）於完成時目標集團出售事項之負債淨值、北控醫療及北京體育之股價波動、股東貸款之最終金額、累積匯兌儲備及任何附帶費用、稅項開支、交易成本及任何匯率波動，因此實際金額可能與上述數字有所不同。茲擬定，出售事項所得款項淨額約389,710,000港元將用於增加北京建設之可動用營運資金，亦將形成資金來源，以利用業務中的合適投資機會，提升增長潛力，此將拓擴北京建設之收入來源及最終改善財務狀況。於本公告日期，概無正在討論或磋商可能動用出售事項所得款項之投資機會。

## 北控醫療進行收購事項之理由

北控醫療及其附屬公司主力從事提供醫療、健康及養老相關的服務及產品業務。北控醫療之董事一直在積極尋求合適的土地及樓宇，用以擴展其養老及醫療服務。

該物業包括一副面積7,057.30平方米之土地及一幢12層高酒店大廈以及兩座總建築面積27,570.1平方米之單層附屬構築物，為北京市的商務旅客提供333個裝飾優雅的客房。該物業位處北京市城市中心區，距離西城區金融街步行數分鐘可到達。其與阜外醫院及地鐵2號線阜成門站亦是眉睫之距，將該物業與城市其他地方相接。

由於該物業地理位置優越，物業現時規格以酒店客房為主，適合北控醫療用於發展專科醫療業務。北控醫療擬對該物業改造為醫院規格，與週邊著名之醫院洽談合作，成立專科醫院國際醫療部，以針對富裕人群提供高收費、高質量之專科醫療服務。

鑑於申請牌照及改造該物業所需之時間，短期而言，北控醫療擬繼續經營該物業之酒店業務，為北控醫療帶來穩定之現金流及房租收入回報。

僅供說明用途，預期北控醫療將自出售1803代價股份錄得收益約242,540,000港元，乃根據(i) 1803代價股份之現行市值390,390,000港元（受完成時北京體育股份市價波動之影響）；及(ii)扣除北京體育於二零一六年十二月三十一日利息之賬面值約147,850,000港元計算。

經考慮以上所列因素，北控醫療之董事會（不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後發表彼等觀點之北控醫療之獨立非執行董事）認為，買賣協議之條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合北控醫療股東之整體利益。

## 上市規則涵義

### 北京建設出售及收購2389代價股份及1803代價股份

由於上市規則項下有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%及所有適用百分比率低於100%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成北京建設之主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

由於上市規則項下有關收購2389代價股份及1803代價股份之一項或多項適用百分比率合併計算超過5%及所有適用百分比率低於25%，故根據上市規則第十四章，收購2389代價股份及1803代價股份合併計算構成北京建設之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

### 收購事項及北控醫療出售1803代價股份

於本公告日期，Cosmic Stand為持有北控醫療超過10%已發行股本之賣方之直接全資附屬公司，並為北控醫療之主要股東。因此，根據上市規則第十四A章，賣方為北控醫療之關連人士。

由於上市規則項下有關出售事項之若干適用百分比率超過25%及所有適用百分比率低於100%，故根據上市規則第十四及十四A章，收購事項構成北控醫療之主要及關連交易，並須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於上市規則項下有關出售1803代價股份之若干適用百分比率超過5%及所有適用百分比率低於25%，故根據上市規則第十四及十四A章，出售1803代價股份構成北控醫療之須予披露及關連交易，並因此須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。



北京建設為北控醫療之主要股東，於收購事項及出售1803代價股份中擁有重大權益，及因此，須於北控醫療之股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

北控醫療之董事亦將於北控醫療股東特別大會上尋求獨立股東批准授出特別授權，以授權北控醫療之董事配發及發行2389代價股份。將會向聯交所申請批准2389代價股份上市及買賣。

## 一般資料

北京建設將召開及舉行臨時股東大會，以供北京建設股東考慮及酌情批准買賣協議。一份載有（其中包括）出售事項及收購代價股份之進一步詳情之通函將於二零一七年六月三十日或之前寄發予北京建設股東，以便有足夠時間編製載入通函之相關資料。

北控醫療已成立由北控醫療全體獨立非執行董事（即趙剛先生、謝文傑先生、吳永新先生及張運周先生）組成之獨立董事委員會，以就買賣協議之條款向獨立股東提供推薦意見。北控醫療將委任一名獨立財務顧問，就相關事宜向獨立董事委員會及北控醫療獨立股東提供意見。

鑑於(i)祝仕興先生就北京建設授出之購股權而於15,800,000股北京建設相關股份中擁有權益，佔北京建設已發行股份之約0.23%；(ii)顧善超就北京建設授出之購股權而於11,800,000股北京建設相關股份中擁有權益並於31,498,000股北京建設普通股中擁有權益，合計佔北京建設已發行股份之約0.64%；(iii)劉學恒先生就北京建設授出之購股權而於17,000,000股北京建設相關股份中擁有權益，佔北京建設已發行股份之約0.25%，並就北京體育授出之購股權而於9,680,000股北京體育相關股份中擁有權益，佔北京體育已發行股份之約0.83%；(iv)祝仕興先生及顧善超先生為北京假日飯店之董事；(v)祝仕興先生及謝文傑先生為北京體育之董事及劉學恒先生為北京體育之董事、主席兼行政總裁，故此，祝仕興先生、顧善超先生及劉學恒先生已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

北控醫療將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議。一份載有（其中包括）收購事項、配發及發行2389代價股份、出售1803代價股份之進一步詳情之通函將於二零一七年六月三十日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製載入通函之相關資料。

由於完成須待本公告所詳述之若干先決條件獲達成後，方告作實，故交易可能會亦可能不會進行。股東及潛在投資者在買賣北京建設及北控醫療之股份時，務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「1803代價股份」	指	由北控醫療實益擁有之231,000,000股北京體育之普通股（不受產權負擔限制），佔北京體育於本公告日期之已發行股本總額之19.77%，根據買賣協議期將於完成時轉讓予北京建設（或其代名人）
「2389代價股份」	指	北控醫療根據買賣協議將於完成時按發行價向北京建設（或其代名人）配發及發行之490,500,000股新股份（不受產權負擔影響）
「收購事項」	指	建議根據買賣協議之條款及條件由買方自賣方收購出售股份及股東貸款
「北京假日飯店」	指	北京金都假日飯店有限公司，一間根據中國法律成立之外商獨資企業
「北控醫療」	指	北控醫療健康產業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：2389）

「北京建設」	指	北京建設(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：925)
「北京體育」	指	北京體育文化產業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1803)
「營業日」	指	香港或中國之持牌銀行一般開門營業之日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「創富」	指	創富投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成交易
「完成日期」	指	進行完成之日期，即自所有先決條件獲滿足或豁免起計五(5)個營業日內，或買賣協議之訂約方可能書面協定之任何其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方及北控醫療根據買賣協議就出售及轉讓出售股份及股東貸款應向賣方及北京建設支付之總代價，為900,000,000港元

「代價股份」	指	2389代價股份與1803代價股份之統稱
「Cosmic Stand」	指	Cosmic Stand International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「出售事項」	指	建議根據買賣協議由賣方向買方出售出售股份及股東貸款
「股東特別大會」	指	北控醫療將予召開之股東特別大會，以批准（其中包括）(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)授出特別授權以配發及發行2389代價股份
「產權負擔」	指	任何索賠、抵押、按揭、留置權、選擇權、股權、銷售權、抵押擔保證券、所有權保留、優先權、優先購買權或其他第三方權利或任何種類的擔保權益或關於設置上述任何項目之任何協議、安排或義務
「福昌」	指	福昌投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由北控醫療之全體獨立非執行董事（即趙剛先生、謝文傑先生、吳永新先生及張運周先生）組成，成立以就買賣協議之條款向獨立股東提供推薦意見
「獨立股東」	指	除根據上市規則須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案於北控醫療之股東特別大會上放棄投票者以外之股東
「發行價」	指	每股2389代價股份0.50港元之發行價
「最後交易日」	指	二零一七年三月三十一日，為買賣協議之日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一七年十二月三十一日或買賣協議之訂約方以書面形式相互協定之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	北控健康資源有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，於本公告日期為北控醫療之間接全資附屬公司

「該物業」	指	北京金都假日飯店，一家由北京假日飯店經營之酒店，其位於中國北京西城區北禮士路98號
「富日」	指	富日投資發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「出售股份」	指	將由賣方根據買賣協議之條款出售予買方之目標公司之一(1)股普通股，相當於目標公司之全部已發行股本
「買賣協議」	指	賣方、買方、北京建設及北控醫療就交易作出之日期為二零一七年三月三十一日之協議
「臨時股東大會」	指	北京建設將予召開之股東臨時大會，以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	北京建設或北控醫療之股東，視乎情況而定
「股東貸款」	指	於完成時或之前任何時間，目標公司結欠賣方或對賣方產生之一切責任、負債及債務(不論屬實際、或然或遞延，及不論是否於完成時到期及應付)，於本公告日期金額約為588,745,795港元



「特別授權」	指	將在北控醫療股東特別大會上自北控醫療之股東尋求之特別授權，以配發及發行2389代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	佳響投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「交易」	指	建議根據買賣協議之條款及條件由賣方出售及由買方購買出售股份及股東貸款
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」	指	北控健康醫療資源集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公告日期為北京建設之直接全資附屬公司
「擔保人」	指	買方與北控醫療之統稱

承董事會命  
北控醫療健康產業集團有限公司  
主席  
祝仕興

承董事會命  
北京建設(控股)有限公司  
公司秘書  
鄭靜富

香港，二零一七年三月三十一日

於本公告內，人民幣乃按概約匯率人民幣0.88718元兌1.00港元換算為港元，惟僅供說明之用，並不表示任何港元或人民幣金額已經、應已或可以按上述匯率兌換。

於本公告日期，北京建設之執行董事為錢旭先生、胡野碧先生、李書平先生、趙建鎖先生、蕭健偉先生、馮魯寧先生、洪任毅先生、董麒麟先生、李長鋒先生及尹利湛先生；而北京建設之獨立非執行董事為葛根祥先生、朱武祥先生、陳進思先生、宋立水先生及陳旭翔先生。

於本公告日期，北控醫療之執行董事為祝仕興先生、劉學恒先生、顧善超先生、胡曉勇先生、胡湘麒先生、王正春先生及張景明先生；北控醫療之非執行董事為康仕學先生；以及北控醫療之獨立非執行董事為謝明先生、謝文傑先生、吳永新先生及趙剛先生。