

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，並明確表明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。



北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
BEIJING BEIDA JADE BIRD UNIVERSAL SCI-TECH COMPANY LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票編號：08095)

關連交易：
收購在建物業

收購事項

董事會宣佈，於二零一九年九月六日(交易時段後)，本公司直接非全資附屬公司傳奇旅遊及賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而傳奇旅遊同意收購該物業，代價為人民幣39,655,700元(相當於約43,510,000港元)。

該物業構成整幢在建樓宇，位於中國湖南衡陽南嶽區廣濟北路與文體路交叉路口東側天子山南嶽傳奇鎮。完成收購事項及該物業竣工後，該物業目前擬供傳奇旅遊作行政及辦事處使用。

GEM上市規則之涵義

於本公告日期，傳奇文化持有本公司非全資附屬公司傳奇旅遊35%股權。傳奇文化為本公司附屬公司之主要股東，因此根據GEM上市規則，其為本公司之關連人士。由於傳奇文化於賣方間接擁有49%股權，賣方為傳奇文化的聯繫人。此外，由於傳奇旅遊的董事陳先生為傳奇文化的控股股東，傳奇文化亦為陳先生（本公司附屬公司層面的關連人士）的聯繫人。因此，賣方為本公司的關連人士，而買賣協議項下擬進行的交易構成本公司附屬公司與本公司附屬公司層面的關連人士之間的關連交易。

就董事所深知、全悉及確信，概無董事於收購事項中擁有重大權益，且概無董事須就有關批准收購事項之董事會決議案放棄投票。

由於該物業的代價超過3,000,000港元，且適用百分比率超過0.1%但低於5%，買賣協議僅須遵守GEM上市規則的申報及公告規定，惟根據GEM上市規則第20.74條豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

收購事項

董事會宣佈，於二零一九年九月六日（交易時段後），本公司直接非全資附屬公司傳奇旅遊及賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而傳奇旅遊同意收購該物業，代價為人民幣39,655,700元（相當於約43,510,000港元）。買賣協議之主要條款載列如下。

日期

二零一九年九月六日

訂約方

- (i) 賣方（作為賣方）；及
- (ii) 傳奇旅遊（作為買方）。

賣方為一間於中國成立之有限責任公司，於本公告日期由(i)本公司非全資附屬公司傳奇旅遊擁有49%股權；(ii)傳奇文化全資附屬公司中兆匯通擁有49%股權；及(iii)一名獨立第三方擁有2%股權。賣方亦為本公司之聯屬公司，其主營業務包括旅遊景點項目、基礎設施建設及配套開發、房地產開發經營、物業管理、旅遊管理、公園和遊覽景區管理、酒店管理、會議及展覽服務、零售銷售、國內外貿易、電子商務、旅遊項目策劃、旅遊信息的諮詢及市場調查、廣告製作、投資旅遊、房地產、酒店、交通、娛樂及餐飲業等。

將予收購的資產

根據買賣協議所載條款，賣方已同意出售，而傳奇旅遊已同意收購該物業。該物業構成整幢在建樓宇，位於中國湖南衡陽南嶽區廣濟北路與文體路交叉路口東側天子山南嶽傳奇鎮。

該物業計劃將為一幢四層樓（一層低於地面，三層高於地面）及鋼筋混凝土結構的建築物。該物業的建築面積為4,567.97平方米，而樓面面積為6,931平方米。於二零一九年五月三十一日，該物業的賬面值為約人民幣22,412,000元（相當於約24,590,000港元），其中包括該物業所構建土地的土地使用權賬面值約人民幣5,124,000元（相當於約5,622,000港元），惟不包括進項稅約人民幣1,622,000元（相當於約1,780,000港元）及於二零一九年五月三十一日產生的未付建築費約人民幣4,469,000元（相當於約4,903,000港元）。對賣方而言，該物業在買賣協議日期的原先收購成本為人民幣27,347,000元（相當於約30,004,000港元），即(i)該物業於二零一九年五月三十一日的面值為約人民幣22,412,000元（相當於約24,590,000港元）；(ii)於二零一九年五月三十一日所產生的未付建築費約人民幣4,469,000元（相當於約4,903,000港元）；及(iii)由二零一九年五月三十一日至買賣協議日期期間產生的建築費約人民幣466,000元（相當於約511,000港元）的總額。

該物業於二零一七年十月開始興建，而該物業於本公告日期仍正在興建。該物業將按買賣協議日期的條件按「現狀」出售。

交付

賣方將安排該物業所構建土地的土地使用權轉讓登記及該物業的所有權轉讓至傳奇旅遊。該物業的交付將於該物業竣工後，於該物業所構建土地的土地使用權及該物業的所有權完成登記於傳奇旅遊名下（連同取得物業所有權證）當日進行。

代價

該物業之代價合共人民幣39,655,700元（相當於約43,510,000港元），乃傳奇旅遊及賣方參考該物業於二零一九年五月三十一日之市場價值人民幣39,655,700元（相當於約43,510,000港元）（已計及(i)該物業所構建土地的土地使用權價值；(ii)直至二零一九年五月三十一日所產生的已付建築費用及；(iii)於二零一九年五月三十一日所產生的未付的建築費用為約人民幣4,469,000元（相當於約4,903,000港元）；惟不計及(a)於二零一九年五月三十一日之後的未付建築費及(b)牌照申請費）後公平磋商達致，估值由獨立專業估值師使用市場法及重置成本法評估得出。

賣方有責任支付該物業於買賣協議日期當日或之前招致的有關金額，包括但不限於二零一九年五月三十一日或之前產生的未付建築費約人民幣4,469,000元（相當於約4,903,000港元）及二零一九年五月三十一日至買賣協議日期期間產生的建築費約人民幣466,000元（相當於約511,000港元）。

支付代價

收購該物業之代價人民幣39,655,700元（相當於約43,510,000港元）將按以下方式支付：

- (a) 賣方根據預告登記程序於傳奇旅遊名下提前登記該物業轉讓及獲得衡陽市南嶽區國土資源局的相關登記證書日期後15個營業日內，傳奇旅遊應向賣方支付30%代價（即人民幣11,896,710元（相當於約13,053,000港元））；及
- (b) 傳奇旅遊取得該物業之物業所有權證後15個營業日內，傳奇旅遊應向賣方支付餘下代價（即人民幣27,758,990元（相當於約30,457,000港元））。

倘傳奇旅遊無法按照買賣協議在指定時限內作出有關支付，而又未能提供理由，則傳奇旅遊須向賣方支付逾期未付金額按日計算之利息，按某個支付日期至實際支付日期之同期中國人民銀行貸款利率計息。倘款項逾期超過30天，賣方有權終止買賣協議，且傳奇旅遊應向賣方支付人民幣1,000,000元(相當於約1,097,000港元)的額外賠償金。

賣方之承諾

賣方承諾依然負責完成該物業的建設，並負責於指定時限內處理所有相關轉讓及登記程序，包括但不限於以下各項：

- (a) 賣方須於簽訂買賣協議後10個營業日內，完成根據預告登記程序於傳奇旅遊名下轉讓該物業的登記，並獲得衡陽市南嶽區國土資源局的相關登記證書(其應列明該物業的土地使用面積為6,931平方米)以保護傳奇旅遊於該物業的權利；
- (b) 賣方須於二零一九年十二月三十一日或之前完成該物業的項目竣工及驗收程序；及
- (c) 賣方須於二零二零年一月三十一日或之前轉讓該物業興建地塊的土地使用權予傳奇旅遊及獲得於傳奇旅遊名下登記的土地使用權相關證書，以及完成申請及取得於傳奇旅遊名下登記的該物業的使用權證書。

倘賣方無法按照買賣協議在指定時限內完成上述任何程序，而又未能提供理由，則賣方須就每日逾期支付人民幣5,000元(相當於約5,000港元)的賠償金。倘逾期期間超過30日，則傳奇旅遊有權終止買賣協議及要求賣方歸還其支付的款項，並彌償其所支付買賣協議日期後該物業產生的建築成本；且賣方須向傳奇旅遊支付人民幣1,000,000元(相當於約1,097,000港元)的額外賠償金。

此外，倘賣方未能於二零二零年一月三十一日前轉讓該物業興建地塊的土地使用權予傳奇旅遊及獲得於傳奇旅遊名下登記的土地使用權相關證書，以及完成申請及取得於傳奇旅遊名下登記的該物業的使用權證書，買賣協議將於二零二零年二月一日自動終止，且不會做進一步通知。買賣協議終止後五個營業日內，賣方應(i)向傳奇旅遊歸還傳奇旅遊支付的所有款項(即收購該物業的代價)；(ii)向傳奇旅遊彌償傳奇旅遊支付的買賣協議日期後產生的該物業的所有建築成本；(iii)上文第(i)及(ii)項中所述金額按由有關款項的付款當日至賣方退還或彌償有關款項當日的相同期間，向傳奇旅遊銀行存款利率計算的利息；及(iv)向傳奇旅遊支付額外賠償金人民幣2,000,000元(相當於2,194,000港元)。

進行收購事項之理由及裨益

本公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司。傳奇旅遊為一間於中國成立的有限公司。本集團主要從事(i)製造及銷售電子消防設備業務；(ii)旅遊業發展；及(iii)多元化投資組合的投資控股。

為應付本集團的旅遊業務之業務發展及擴展，本集團需要新物業以供行政及辦公室用途。董事認為，收購該物業以供行政及辦公室用途符合本集團的利益。預期買賣協議日期後，本集團將產生約人民幣13,262,000元(相當於約14,551,000港元)用於完成該物業的興建。該物業的代價付款及買賣協議日期後該物業將會產生的建築成本將由本集團的內部資源撥付。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則之涵義

於本公告日期，傳奇文化持有本公司非全資附屬公司傳奇旅遊35%股權。傳奇文化為本公司附屬公司之主要股東，因此根據GEM上市規則，其為本公司之關連人士。由於傳奇文化於賣方間接擁有49%股權，賣方為傳奇文化的聯繫人。此外，由於傳奇旅遊的董事陳先生為傳奇文化的控股股東，傳奇文化亦為陳先生(本公司附屬公司層面的關連人士)的聯繫人。因此，賣方為本公司的關連人士，而買賣協議項下擬進行的交易構成本公司附屬公司與本公司附屬公司層面的關連人士之間的關連交易。

就董事所深知、全悉及確信，概無董事於收購事項中擁有重大權益，且概無董事須就有關批准收購事項之董事會決議案放棄投票。

由於該物業的代價超過3,000,000港元，且適用百分比率超過0.1%但低於5%，買賣協議僅須遵守GEM上市規則的申報及公告規定，惟根據GEM上市規則第20.74條豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議條款收購該物業
「預告登記程序」	指	物業購買協議的一方可事先在物業名下登記物業所有權，並根據《中華人民共和國物權法》獲得預告登記的登記程序，以致未經該方同意不得進行物業的有效轉讓
「聯繫人」	指	具GEM上市規則賦予之涵義

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「傳奇文化」	指	傳奇文化發展集團有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，於本公告日期由陳先生與其聯繫人擁有38.73%，並擁有傳奇旅遊之35%股權
「傳奇旅遊」	指	傳奇旅遊投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司非全資附屬公司，且於本公告日期本公司、傳奇文化及一名獨立第三方分別擁有其註冊股本60%、35%及5%之權益
「本公司」	指	北京北大青鳥環宇科技股份有限公司，於中國註冊成立之中外合資股份有限公司，其H股於GEM上市
「關連人士」	指	具GEM上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中面值人民幣0.1元之境外上市外資股，以港元認購及買賣
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司之關連人士之第三方
「陳先生」	指	陳宗冰先生，傳奇旅遊之董事
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	於本公告日期正在興建的整幢樓宇，位於中國湖南衡陽南嶽區廣濟北路與文體路交叉路口東側天子山南嶽傳奇鎮
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「買賣協議」	指	傳奇旅遊及賣方就收購事項訂立日期為二零一九年九月六日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	傳奇(湖南)實業發展有限公司，於中國成立之有限責任公司，於本公告日期由(i)本公司非全資附屬公司傳奇旅遊擁有49%股權；(ii)傳奇文化之全資附屬公司中兆匯通擁有49%股權；及(iii)一名獨立第三方擁有2%股權。
「中兆匯通」	指	北京中兆匯通旅遊投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為傳奇文化之全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣報價的金額已按人民幣1.00元兌1.097191港元的匯率換算為港元。在適用情況下已使用有關匯率，僅供說明之用，並不表示任何金額已按或可能已按有關匯率或任何其他匯率轉換或根本不能轉換。

代表董事會
北京北大青島環宇科技股份有限公司
主席
倪金磊

中國，北京
二零一九年九月六日

於本公告日期，倪金磊先生、張萬中先生及鄭重女士為執行董事，薛麗女士、項雷先生及葉永威先生為非執行董事，而邵九林先生、李俊才先生、李崇華先生及沈維先生為獨立非執行董事。

本公告包括之資料乃遵照創業板證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本公告所載之資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告在刊登之日起計將在創業板網站「www.hkgem.com」之「最新公司公告」網頁內最少保存七日，並登載於本公司網站「www.jbu.com.cn」。