

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)

須予披露及關連交易： 收購物業

收購事項

董事會宣佈，於二零二零年九月二十八日(交易時段後)，本公司之非全資附屬公司傳奇旅遊(湖南)及賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而傳奇旅遊(湖南)同意收購該物業，代價為人民幣45,370,400元(相當於約51,532,000港元)。

該物業為一幢位於中國湖南衡陽南嶽區廣濟路5號的樓宇。於完成收購事項後，該物業擬供傳奇旅遊(湖南)作行政及辦公室用途。

GEM上市規則之涵義

由於有關收購事項的一個或多個規模測試比率高於5%但低於25%，根據GEM上市規則第19.08條，收購事項構成本公司之須予披露交易。根據GEM上市規則第19.33條，收購事項須遵守通知及公告規定。

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(湖南)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(湖南)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(i)賣方為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准收購事項；及(iii)獨立非執行董事已確認買賣協議之條款屬公平合理，收購事項乃根據一般商業條款及於本集團之日常業務過程中訂立，且符合本公司及股東之整體利益，根據GEM上市規則，買賣協議僅須遵守通知及公告規定，惟根據GEM上市規則第20.99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，於二零二零年九月二十八日(交易時段後)，本公司之非全資附屬公司傳奇旅遊(湖南)及賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而傳奇旅遊(湖南)同意收購該物業，代價為人民幣45,370,400元(相當於約51,532,000港元)。買賣協議之主要條款載列如下。

日期

二零二零年九月二十八日

訂約方

- (i) 賣方(作為賣方)；及
- (ii) 傳奇旅遊(湖南)(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(湖南)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)竹林傳奇擁有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(湖南)已同意收購該物業。該物業為一幢位於中國湖南衡陽南嶽區廣濟路5號的樓宇。

該物業為一幢四層樓(一層低於地面，三層高於地面)及鋼筋混凝土結構的建築物。該物業的總建築面積為4,680.74平方米，而單位圖則建築面積為4,663.75平方米(地下、一樓、二樓及三樓之建築面積分別為592.84平方米、2,110.48平方米、1,020.3平方米及940.13平方米)。於二零二零年九月十一日，該物業的賬面值約為人民幣36,758,000元(相當於約41,750,000港元)，其中包括樓宇之賬面值約人民幣30,606,000元(相當於約34,762,000港元)及土地使用權之賬面值約人民幣6,152,000元(相當於約6,988,000港元)。對賣方而言，該物業在買賣協議日期的原先收購成本約為人民幣36,758,000元(相當於約41,750,000港元)，即該物業於二零二零年九月十一日的賬面值。

代價

該物業之代價合共人民幣45,370,400元(相當於約51,532,000港元)，乃傳奇旅遊(湖南)及賣方參考該物業於二零二零年九月十一日之市場價值之估值人民幣45,370,400元(相當於約51,532,000港元)後公平磋商達致，估值由獨立專業估值師使用市場法評估得出。

支付代價

該物業之代價須於賣方就該物業之轉讓而將該物業登記在傳奇旅遊(湖南)名下及獲得衡陽市南嶽區自然資源局不動產登記中心的不動產登記證書日期後30個營業日內，由傳奇旅遊(湖南)向賣方支付。

倘傳奇旅遊(湖南)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(湖南)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(湖南)應向賣方支付人民幣1,000,000元(相當於約1,136,000港元)的額外賠償金。

完成及賣方之承諾

賣方承諾其將安排於二零二一年三月三十一日或之前向傳奇旅遊(湖南)轉讓該物業(包括土地使用權)以及向衡陽市南嶽區自然資源局不動產登記中心登記有關轉讓。完成將於上述轉讓及登記程序完成後落實。

倘賣方無法按照買賣協議在指定時限內完成上述轉讓及登記程序，而又未能提供理由，則賣方須就每日逾期向傳奇旅遊(湖南)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(湖南)有權終止買賣協議，且賣方須向傳奇旅遊(湖南)支付人民幣1,000,000元(相當於約1,136,000港元)的額外賠償金。

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(湖南)為一間於中國成立的有限責任公司。本集團主要從事旅遊業發展業務及多元化投資組合的投資控股。

誠如本公司日期為二零二零年九月六日的公告所披露，於二零二零年九月六日，本公司當時一間非全資附屬公司就收購一棟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的在建樓宇(即該在建物業)作行政及辦公室用途而與賣方訂立買賣協議。誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所披露，由於有關樓宇的項目竣工及驗收程序尚未根據買賣協議完成，買賣協議已自動終止。

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。該物業的代價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

由於有關收購事項的一個或多個規模測試比率高於5%但低於25%，根據GEM上市規則第19.08條，收購事項構成本公司之須予披露交易。根據GEM上市規則第19.33條，收購事項須遵守通知及公告規定。

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(湖南) 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(湖南)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(i)賣方為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准收購事項；及(iii)獨立非執行董事已確認買賣協議之條款屬公平合理，收購事項乃根據一般商業條款及於本集團之日常業務過程中訂立，且符合本公司及股東之整體利益，根據GEM上市規則，買賣協議僅須遵守通知及公告規定，惟根據GEM上市規則第20.99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

除另有所指外，於本公告內，下列詞彙具有如下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 根據買賣協議條款購買該物業 |
| 「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間接擁有38.73%及由獨立第三方間接擁有61.27%，並擁有傳奇旅遊(湖南)之35%股權 |

| | | |
|------------|---|---|
| 「傳奇旅遊(湖南)」 | 指 | 傳奇旅遊投資(湖南)有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之直接非全資附屬公司，且於本公告日期本公司、傳奇文化及中億創一分別擁有其註冊股本60%、35%及5%之權益 |
| 「本公司」 | 指 | 北京北大青島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(湖南)之董事 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「該物業」 | 指 | 位於中國湖南衡陽南嶽區廣濟路5號之整幢樓宇 |
| 「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(湖南)及賣方就收購事項所訂立日期為二零二零年九月二十八日之買賣協議 |
| 「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，於本公告日期由本公司非全資附屬公司傳奇旅遊(湖南)擁有49%股權、由傳奇文化之全資附屬公司中兆匯通擁有49%股權及由竹林傳奇擁有2%股權 |
| 「中億創一」 | 指 | 北京中億創一科技發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，其最終實益擁有人為獨立第三方 |
| 「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 |
| 「竹林傳奇」 | 指 | 北京竹林傳奇文化有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其最終實益擁有人為獨立第三方 |
| 「%」 | 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1.1358港元的匯率換算為港元，僅供說明之用。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
北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
主席
倪金磊

中國，北京
二零二零年九月二十八日

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，而唐炫先生、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GEM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，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，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GEM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」。