

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表明概不會就本公佈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。

本公佈包括之資料乃遵照聯交所創業板證券上市規則提供有關本公司之資料。本公司董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信：(1)本公佈所載之資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導成份；(2)本公佈並無遺漏其他事實致使本公佈所載任何內容產生誤導；及(3)本公佈所表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，並以公平合理之基準及假設為依據。



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：8095)

有關出售

於北京城建東華房地產開發有限責任公司44%股本權益之
主要及關連交易
及恢復買賣

本公司之財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

董事會宣佈，本公司與買方已於二零零七年五月二十一日訂立股份轉讓協議，據此，本公司有條件同意出售，且買方有條件同意購買銷售股份（佔城建東華註冊資本之44%）及銷售貸款，總現金代價為人民幣697,200,000元。

城建東華持有位於北京市東城區東直門外之該土地之土地使用及發展權。該土地目前正發展為一項綜合零售、酒店、辦公室、住宅及運輸樞紐之項目，包括兩個地鐵站、一個公交車中轉站和一個附設預先登機服務的機場快線鐵路站。本公司於二零零五年八月以總代價人民幣314,200,000元收購城建東華之44%股本權益連同銷售貸款。根

據本公司於城建東華之投資於二零零六年十二月三十一日之經審核賬面值（包括銷售貸款），本公司預期就出售事項將錄得收益約人民幣385,300,000元。

買方為北大青鳥之聯繫人士，而北大青鳥為本公司發起人之一。出售事項之資產測試比率及代價測試比率均超過25%但低於75%。根據創業板上市規則第20.13(1)(a)條及第19.08條，出售事項構成本公司之主要及關連交易，須待獨立股東於臨時股東大會上以點票方式投票批准後，方可作實。

本公司將於實際可行範圍內向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）股份轉讓協議之進一步詳情、該土地之估值報告、獨立財務顧問之意見函件及獨立董事委員會之推薦意見，以及召開臨時股東大會之通告。

應本公司要求，H股自二零零七年五月二十一日上午九時三十一分起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已申請自二零零七年五月二十二日上午九時三十分起恢復H股於聯交所之買賣。

董事會宣佈，本公司與買方已於二零零七年五月二十一日訂立股份轉讓協議，據此，本公司有條件同意出售，且買方有條件同意購買銷售股份（佔城建東華註冊資本之44%）及銷售貸款，總現金代價為人民幣697,200,000元。

股份轉讓協議

日期

二零零七年五月二十一日

訂約各方

賣方：本公司

買方：北京北大青鳥安全系統工程技術有限公司

買方為北大青鳥實益擁有80%權益之附屬公司，而北大青鳥為本公司發起人之一。買方之業務範疇包括設計及提供保安系統工程及建造智能系統集成。

於本公佈日期，北大青鳥及其聯繫人士共同持有本公司之已發行股本總額約26.16%。

將予出售之資產

城建東華之44%註冊資本及銷售貸款。據董事所深知，城建東華的註冊資本餘下56%分別由買方持有14.5%、由北京市東城區住宅發展中心（「北京東城」）持有10%，及由海南京灝實業有限公司（「海南京灝」）持有31.5%，而北京東城及海南京灝於本公佈日期均為本公司之獨立第三方。

代價

出售事項之總代價為人民幣697,200,000元，當中銷售股份之代價為人民幣635,600,000元，而銷售貸款之代價則為人民幣61,600,000元。出售事項之代價須以現金按下列方式支付：

- (i) 買方須於簽訂股份轉讓協議後3個營業日內支付人民幣200,000,000元之按金；及
- (ii) 買方須於完成股份轉讓協議後7個營業日內支付餘款人民幣497,200,000元。

誠如國浩公佈所披露，北大青島及其關連公司已同意出售或促使他人出售於城建東華之90%權益予國浩集團有限公司（一間於聯交所主板上市之公司），總代價為人民幣5,800,000,000元。誠如國浩公佈所披露，國浩集團有限公司應付總代價之付款時間表如下：

1. 人民幣500,000,000元於二零零七年四月十一日國浩集團有限公司轉讓海南京灝（其持有城建東華31.5%權益）之100%權益時支付；
2. 人民幣220,000,000元於就向國浩集團有限公司轉讓城建東華合共58.5%權益取得股東、董事會及其他所需之政府批准後支付；
3. 人民幣580,000,000元於償付所有就城建東華之權益提出之索償後支付；及
4. 人民幣2,500,000,000元將於上文第2段所述之轉讓完成，以及政府批准有關資本增加後注入城建東華，並將於二零零七年十一月三十日前向城建東華注入最高達人民幣2,000,000,000元之金額。

根據上文第1至第3段已付及應付之總代價為人民幣1,300,000,000元，相當於國浩集團有限公司就其收購城建東華註冊資本90%之應付代價（「國浩股份代價」）。

銷售股份之代價乃經訂約各方參考國浩股份代價比例金額之44%而協定，並相等於該比例金額，而銷售貸款之代價乃經訂約各方參考銷售貸款之面值而協定，並相等於銷售貸款之面值。

根據股份轉讓協議，倘買方及／或其聯繫人士按高於出售事項代價之代價向國浩集團有限公司或任何其他方出售銷售股份及銷售貸款，則買方將須向本公司支付超逾出售事項代價差額之金額。

完成之條件

股份轉讓協議須待以下事項達成後，方可作實：

- (1) 股份轉讓協議獲本公司及買方正式批准；
- (2) 城建東華股東及董事正式批准銷售股份之轉讓；
- (3) 董事及獨立股東正式批准股份轉讓協議；及
- (4) 出售事項獲聯交所批准（倘適用）。

完成

倘股份轉讓協議於股份轉讓協議日期後九十日當日或之前尚未完成，則買方已付之按金將不計利息退回買方。

本集團之資料

本集團之主要業務為研究、開發、製造、市場推廣及銷售嵌入式系統產品，包括網絡安全產品、無線消防警報系統及相關產品。本集團亦從事銷售電腦產品及透過其應用現有嵌入式系統產品，為客戶提供全面解決方案服務之業務。

城建東華之資料

本公司於二零零五年八月以總代價人民幣314,200,000元收購城建東華之44%股本權益連同銷售貸款。自二零零五年八月起，城建東華一直於本公司之財務報表中作為聯營公司入賬。

城建東華持有位於北京市東城區東直門外之該土地之土地使用及發展權。該土地之地盤面積約為106,000平方米，目前正發展為一項綜合零售、酒店、辦公室、住宅及運輸樞紐之項目，包括兩個地鐵站、一個公交車中轉站和一個附設預先登機服務的機場快線鐵路站（「該項目」）。截至本公佈日期，該項目之主要建築物已大致上完成，部份酒店亦已建成。董事預期，該項目將於二零零七年末大致完成。

城建東華截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核業績，以及城建東華於二零零五年及二零零六年十二月三十一日之未經審核資產淨值（均摘錄自其根據中國公認會計原則編製之未經審核財務報表）載列以下：

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
營業額 (附註1)	—	—
除稅前虧損淨額	3,139	3,271
除稅後虧損淨額	3,139	3,271

	於十二月三十一日	
	二零零五年	
	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
負債淨額 (附註2)	6,041	9,312

附註：

1. 基於由城建東華發展之該項目仍處於發展中階段，故於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年並無錄得任何收益。
2. 城建東華於二零零六年十二月三十一日之負債淨額增加乃主要由於城建東華於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得之虧損有關，而有關虧損主要為其營運開支。

出售事項之收益

於股份轉讓協議完成後，本公司預期將錄得參考其於城建東華之投資於完成日期之賬面值計算之出售事項收益。根據本公司於城建東華之投資於二零零六年十二月三十一日之經審核賬面值以及銷售貸款之賬面值，本公司預期就出售事項將錄得收益約人民幣385,300,000元。本公司將錄得之出售事項實際收益將取決於於完成日期本公司應佔城建東華之資產淨值。

出售事項之理由及所得款項擬定用途

董事認為，股份轉讓協議之條款，其中(i)訂約各方已參考國浩股份代價之44%比例金額協定銷售股份之代價（並等同該金額），以及(ii)訂約各方參考銷售貸款之面值協定之銷售貸款代價（並等同該面值），誠屬公平合理，並符合股東之整體利益。董事亦認為，出售事項將可令本公司以龐大收益變現其於城建東華之投資，並為本公司之現有業務提供額外資源。

出售事項之所得款項淨額約為人民幣696,000,000元。董事目前擬動用出售事項之所得款項淨額中約人民幣140,000,000元作一般營運資金用途、約人民幣83,000,000元作擴展本集團現有網絡安全產品業務、約人民幣125,000,000元作擴展本集團之無線消防警報系統業務及約人民幣348,000,000元作投資於董事認為潛力優厚之業務、項目或資產。於本公佈日期，董事並未確認任何該等投資機會，亦無就任何該等投資機會訂立任何實質建議。

上市規則之含義

買方為北京北大青島有限責任公司之聯繫人士，而北京北大青島有限責任公司為本公司發起人之一。出售事項之資產測試比率及代價測試比率均超過25%但低於75%。根據創業板上市規則第20.13(1)(a)條及第19.08條，出售事項構成本公司之主要及關連交易，須待獨立股東於臨時股東大會上以點票方式投票批准後，方可作實。北大青島、買方及其各自的聯繫人士將放棄在臨時股東大會投票。

本公司將於實際可行範圍內向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）股份轉讓協議之進一步詳情、該土地之估值報告、獨立財務顧問之意見函件及獨立董事委員會之推薦意見，以及召開臨時股東大會之通告。

恢復買賣

應本公司要求，H股自二零零七年五月二十一日上午九時三十一分起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已申請自二零零七年五月二十二日上午九時三十分起恢復H股於聯交所之買賣。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「北大青島」	指	北京北大青島有限責任公司，於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之發起人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行規定及一般開放營業之日子（星期六、星期日及公眾假期除外）

「城建東華」	指	北京城建東華房地產開發有限責任公司，於中國註冊成立之有限公司
「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股在創業板上市
「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股份轉讓協議，本公司向買方出售銷售股份及銷售貸款
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「國浩公佈」	指	國浩集團有限公司（股票編號：53）日期為二零零七年四月十六日之公佈，內容有關其建議收購城建東華之90%權益
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣0.1元之海外上市外資股，其於創業板上市及以港元買賣
「獨立董事委員會」	指	將予成立之獨立非執行董事委員會，以就股份轉讓協議之條款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	買方及其聯繫人士以外之股東
「該土地」	指	位於北京市東城區東直門外之地塊
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	北京北大青鳥安全系統工程技術有限公司，於中國註冊成立之公司，其為北大青鳥之非全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「銷售貸款」	指	根據股份轉讓協議，本公司將予出售由本公司墊付予城建東華之股東貸款，其於本公佈日期之餘款為人民幣61,600,000元
「銷售股份」	指	根據股份轉讓協議，本公司將予出售之城建東華44%註冊資本
「臨時股東大會」	指	將予召開之本公司臨時股東大會，以供獨立股東批准股份轉讓協議及其擬定進行之交易
「股份轉讓協議」	指	本公司與買方就出售事項於二零零七年五月二十一日訂立的有條件股份轉讓協議
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
主席
許振東

中國北京，二零零七年五月二十一日

於本公佈發表日期，董事會由三名執行董事許振東先生、徐祇祥先生及張萬中先生；三名非執行董事劉永進先生、郝一龍先生及李立新先生；以及三名獨立非執行董事南相浩教授、錢文忠教授及蔡傳炳先生組成。

本公佈在刊登之日起計將在創業板網站 www.hkgem.com 的「最新公司公告」網頁內最少保存七日。