

本公佈乃應香港聯合交易所有限公司之要求而刊發。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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依據該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈乃遵照創業板證券上市規則之規定而提供有本公司之資料，本公司各董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任。本公司各董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信：(1)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成分；(2)並無遺漏任何其他事項，致使本公佈所載任何聲明產生誤導；及(3)本公佈內所表達之一切意見，均經審慎周詳考慮後作出，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)

主要及關連交易
有關建議收購
北京城建東華房地產開發有限責任公司
之
44%權益

北京北大青鳥環宇科技股份有限公司之財務顧問



董事會欣然公佈，本公司與賣方已於二零零五年三月二十四日訂立股份轉讓協議。據此，賣方有條件同意出售而本公司亦有條件同意以現金總代價人民幣314,190,000元(約296,400,000港元)購買銷售股份(佔44%東華註冊資本)及銷售貸款。有關之代價乃經訂約雙方同意在參考由賣方支付之銷售股份收購成本及股東貸款之賬面值後釐定，並已由本集團以內部資源以現金全數支付。

東華之唯一主要資產乃位於北京市東城區東直門外的該幅土地，其地盤面積約143,000平方米。根據獨立估值師卓德測計師行有限公司之估計指標估值，該幅土地於二零零五年二月二十八日之估計指標價值約為人民幣35億元(約33億港元)。該幅土地之發展計劃已獲政府批出，並將會發展成為一個交通運輸車站，供連貫市區及機場之高速火車及其他交通工具使用，亦會興建一個大型之商住綜合項目，總建築面積約為729,000平方米。此建築項目乃與二零零八年北京奧運會有關之大型項目之一，並預期將於二零零七年的年底前落成。

賣方乃本公司之發起人之一。收購事項之資產比率及代價比率均超逾25%但少於100%。根據創業板上市規則第20.13(1)(a)條及第19.08條，收購事項構成本公司之一項主要及關連交易，須待獨立股東在股東特別大會上以點票投票方式表決後，方可作實。

本公司在可行情況下為會盡快向股東寄發有關通函，其中將會載有股份轉讓協議之詳情、該幅土地之估值報告、獨立財務顧問之意見書及獨立董事委員會之推薦意見，連同召開股東特別大會之通告。該通函將會在本公司發出召開股東特別大會通告時(或之前)一併向股東寄發。

務請股東及有意投資者留意，完成一事須待獨立股東批准及履行其他條件後，方可作實，故在現階段未能確定是否必會落實。股東及有意投資者在買賣H股時務須審慎行事。

董事會欣然公佈，本公司與賣方已於二零零五年三月二十四日訂立股份轉讓協議。據此，賣方有條件同意出售而本公司亦有條件同意以現金總代價人民幣314,190,000元(約296,400,000港元)購買銷售股份(佔44%東華註冊資本)及銷售貸款。

股份轉讓協議

日期

二零零五年三月二十四日

訂約各方

買方： 本公司

賣方： 北京北大青島有限責任公司

賣方乃本公司之發起人之一，因此乃本公司之一位關連人士。於本公佈發表日期，賣方及其聯繫人士合共持有約26.16%之本公司已發行股本總額。

賣方主要從事(或投資於)與高科技及電子通訊有關之業務，包括有關軟件、微型電子、系統集成、電子通訊、網絡運作、教育及房地產等業務。

將予收購之資產

44%東華註冊資本及44%股東貸款。

代價

銷售股份之代價為人民幣252,590,000元(約238,300,000港元)，而銷售貸款之代價則為人民幣61,600,000元(約58,100,000港元)。

銷售股份之代價乃經由訂約雙方在參考賣方之收購成本後釐定。賣方於二零零五年三月二十三日與東城住宅中心(由北京市東城區政府監管)訂立一項協議。據此，賣方同意以現金總代價人民幣310,000,000元(約292,500,000港元)向東城住宅中心收購54%東華註冊資本。因此，賣方收購銷售股份所付出之成本為人民幣252,590,000元(約238,300,000港元)。

銷售貸款之代價乃經由訂約雙方同意在參考股東貸款之賬面值人民幣140,000,000元(約132,100,000港元)後釐定，即相等於有關賬面值之44%。

根據股份轉讓協議，銷售股份及銷售貸款之代價於簽署股份轉讓協議必須以現金全數支付，而倘股份轉讓協議之條件不獲履行或不獲本公司豁免，而完成亦因此不能落實，則上述款項將會不計利息全數退還予本公司。

為確保能夠透過賣方參與該項目之權利，截至本公佈發表日期，本公司已就銷售股份而透過賣方向東城住宅中心支付一筆合共約人民幣320,000,000元(約301,900,000港元)之誠意金。一筆為數人民幣314,190,000元(約296,400,000港元)之誠意金已經由賣方用作全數支付收購事項之代價。誠意金與收購事項之總代價相較下所剩餘之款額將會在股份轉讓協議之訂立日期起計十個營業日內退還予本公司。

本公司乃以內部現金資源支付誠意金以致有關代價。

條件

完成須待下列條件獲履行方可作實：

1. 賣方完成向東城住宅中心收購54%之東華註冊資本；
2. 本公司與賣方之授權簽署人正式簽署股份轉讓協議；
3. 東華之股東批准將銷售股份轉讓予本公司；
4. 賣方之股東批准股份轉讓協議及據此擬進行之交易；
5. 獨立股東在股東特別大會上批准股份轉讓協議及據此擬進行之交易；
6. 已獲有關政府機關及／或監管機構發給及作出所有必須之批文及許可(包括但不只限於修訂東華之公司組織章程細則及營業執照以反映其股東之變更)，使根據股份轉讓協議擬進行之交易生效；
7. 經獨立合資格估值師估值之該幅土地公平市價不少於人民幣35億元；
8. 東華獲得一筆為數不少於人民幣20億元之銀行貸款，以提供進行該項目所需之部份資金；及
9. 本公司滿意其對東華之法律及財務狀況所作出之盡職審查結果。

倘上述任何條件在股份轉讓協議訂立日期起計180日內(或由訂約雙方同意之較後日期)不獲履行或不獲本公司之豁免，則股份轉讓協議將會終止。

待上述條件在股份轉讓協議之訂立日期起計180日內，即二零零五年九月二十日或之前(或由訂約雙方同意之其他日期)獲履行或獲豁免(不包括上文第1至第5條不可豁免之條件)後，完成將於所有上述條件均獲履行或豁免之日起計第二十個營業日(或由訂約雙方同意之其他時間)落實。現時預期完成將於二零零五年七月三十一日或之前落實。

東華之資料

東華乃於二零零零年三月二十九日在中國註冊成立之有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元（約47,200,000港元），此筆款額已全數繳付。東華主要在中國經營物業發展業務。

於本公佈發表日期，東華之唯一主要資產為該幅土地。該幅土地位於北京市東城區東直門外，地盤面積約為143,000平方米。根據獨立估值師卓德測計師行有限公司之估計指標估值，該幅土地於二零零五年二月二十八日之估計指標價值約為人民幣35億元（約33億港元）。該幅土地之發展計劃已獲政府批出，並將會發展或為一個交通運輸車站供連貫市區及機場之高速火車及其他交通工具使用，亦會興建一個大型商住綜合項目（「該項目」）。

根據現時之發展計劃，該項目將會包括下列建築結構：

建築結構	概述	建築樓面面積 (平方米)
交通運輸車站 (附註)	供連貫市區及 機場(附設機場行李託運服務) 之高速火車使用之交通運輸車站， 兼為市區地下鐵路及長途巴士 之中轉站	82,000
酒店及服務式住宅	包括五星級或以上級數之豪華酒店及 400個服務式住宅之綜合大樓	95,000
辦公室大廈	兩幢高層A級辦公室大廈， 附有舉行展覽會及會議之設施	160,000
中層商業大廈	多幢中層商業大廈	116,000
商住大廈	兩幢商住大廈，目標用戶為 外資貿易公司、跨國公司等等	276,000
		<hr/> <hr/> 729,000

附註： 根據已獲政府批出之發展計劃，交通運輸車站之擁有權歸北京市政府所有。

於本公佈發表日期，清拆原地舊樓宇、徙置原住戶及租客及平整該幅土地之地盤等工序均已完成。交通運輸車站之地基及打樁工程亦已完成，但交通運輸車站、酒店、辦公室大廈及各種不同性質之樓宇之建築工程則尚未動工。根據現時之計劃，該項目之建築工程將會在二零零七年之年底前竣工。估計該項目之總發展成本(包括初期支出及土地成本)約為人民幣60億元(約57億港元)。於本公佈發表日期，東華之股東已以繳付註冊資本及提供股東貸款之方式向東華投資合共約人民幣190,000,000元(約179,000,000港元)。東華現正向國內一間銀行辦理申請一筆不少於人民幣20億元(約19億港元)之銀行貸款，以提供進行該項目所需之部份資金。預期有關之發展成本餘額將以預售商用單位所得之款項提供。現時本公司預期不會在完成後就該項目之發展成本而向東華注入任何資金。

東華截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之財政狀況及業績(摘錄自其根據在中國普遍接納之會計政策而編製之經審核財務報表)茲概述如下：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零零三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (附註)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(13.2)	213.4
除稅後溢利／(虧損)淨額	(13.2)	142.7
	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零三年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (附註)
資產淨值	16.8	193.3

附註：

二零零三年之數字乃摘錄自東華截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。如東華截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所闡釋，中國核數師曾作出若干前年度之調整。在計入中國核數師所作出之此等前年度之調整後，東華錄得截至二零零三年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損約人民幣15,800,000元，而於二零零三年十二月三十一日，其資產淨值約為人民幣30,000,000元。

在完成後，本公司將會擁有44%東華權益，而東華將會成為本公司之一間聯營公司。因此，在東華繼續為本公司之聯營公司之情況下，東華之業績將會以權益會計法列入本公司之賬目內。

東華之權益架構

下表顯示東華於本公佈發表日期及緊隨完成後之權益架構(假設由本公佈發表日期起至完成日期止，東華之權益架構並無任何其他變動(不包根據股份轉讓協議擬進行之交易所引致之變動))：

股東	於本公佈 發表日期	緊隨 完成後
本公司	0%	44.0%
東城住宅中心 (附註1及2)	64.0%	10.0%
賣方	4.5%	14.5%
海南京灝實業有限公司 (附註3)	31.5%	31.5%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

附註：

1. 東城住宅中心乃由北京市東城區政府監管，而東城住宅中心乃與本公司及本公司之關連人士並無關連之獨立人士。
2. 根據賣方與東城住宅中心於二零零五年三月二十三日訂立之轉讓協議，賣方同意購入而東城住宅中心亦同意出售54%東華權益。於本公佈發表日期，有關之買賣交易尚未完成。
3. 海南京灝實業有限公司由北京北大教育投資有限公司擁有80%，另由海南北大青島軟件有限公司擁有20%。北京北大教育投資有限公司及海南北大青島軟件有限公司均為賣方之聯繫人士。

進行收購事項之理由及利益

本集團主要從事研究、發展、生產、市場推廣及銷售嵌入式系統，包括網路安全產品、無線消防報警系統、專用集成電路、聰明咭應用系統、遠程自動抄表系統及相關產品。本集團亦透過應用現有嵌入式系統產品及銷售相關配套電腦產品為客戶提供全面解決方案。為擴闊及提升本集團之長期盈利基礎並使其更多元化，董事認為適宜在中國投資於其他項目，尤其是投資於本集團熟悉之地區。鑑於本集團之總辦事處位於北京及董事相信北京之物業市場的潛力，故董事認為在北京投資於與物業相關的項目乃切合本集團之投資策略。

董事認為該項目(位於北京，乃與二零零八年北京奧運會有關之主要大型項目之一)蘊藏著可觀的投資潛力。董事對該項目之交通運輸車站(如乘搭高速火車，僅約需八分鐘便可到達北京首都機場)之使用率甚表樂觀。此交通運輸車站亦將會成為市區地下鐵路、長途巴士之主要交通運輸中轉站，四通八達，能疏導大量往返的乘客。董事亦認為該項目之酒店、住宅單位及辦公室大廈因座落地點極佳，出入方便，附近亦將會興建足夠的交通設施，而該項目之座落地點東城區亦一般缺乏高質素的酒店及辦公室單位，故此該項目落成後定會大受歡迎。奧運會將於二零零八年在北京舉行，董事預期北京的經濟狀況(包括物業市道)將會在未來數年間繼續興旺。董事相信本集團適宜參與該項目，可望在北京於未來數年的經濟增長熱潮中分一杯羹，並能為股東爭取可觀的回報。

董事會在考慮到收購事項之代價(此乃參考賣方支付之投資成本後釐定)及該幅土地之估計指標價值後，認為股份轉讓協議的條款公平合理，亦符合本集團及股東之整體利益。

一般資料

賣方乃本公司之發起人之一。收購事項之資產比率及代價比率均超逾25%但少於100%。根據創業板上市規則第20.13(1)(a)條及第19.08條，收購事項構成本公司之一項主要及關連交易，須待獨立股東在股東特別大會上以點票投票方式表決後，方可作實。賣方及其聯繫人士(合共持有約26.16%之本公司已發行股本總額)在股東特別大會上將會放棄批准股份轉讓協議及據此擬進行之交易而提呈之普通決議案投票，而在股東特別大會上，獨立股東行使之任何投票權均會以點票方式進行表決。

本公司將會成立一個獨立董事委員會，旨在就股份轉讓協議之條款向獨立股東提供意見。本公司亦將會委聘獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司在可行情況下為會盡快向股東寄發有關通函，其中將會載有股份轉讓協議之詳情、該幅土地之估值報告、獨立財務顧問之意見書及獨立董事委員會之推薦意見，連同召開股東特別大會之通告。該通函將會在本公司發出召開股東特別大會通告時(或之前)一併向股東寄發。

務請股東及有意投資者留意，完成一事須待獨立股東批准及履行其他條件後，方可作實，故在現階段未能確定是否必會落實。股東及有意投資者在買賣H股時務須審慎行事。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指者外，下述詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股份轉讓協議，建議由本公司向賣方收購銷售股份（佔44%東華權益）及銷售貸款
「聯繫人士」	指	創業板上市規則所賦予此詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	北京北大青島環宇科技股份有限公司，其為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
「完成」	指	根據股份轉讓協議之條款完成收購事項
「關連人士」	指	創業板上市規則所賦予此詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「東城住宅中心」	指	北京東城區住宅發展中心，現由北京市東城區政府監管
「東華」	指	北京城建東華房地產開發有限責任公司，其為於中國註冊成立之有限責任公司
「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
「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
「港元」	指	香港法定幣值港元
「獨立董事委員會」	指	將成立之董事委員會，旨在就股份轉讓協議之條款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除賣方及其聯繫人士以外之股東

「該幅土地」	指	位於北京市東城區東直門外，地盤面積約143,000平方米之一幅土地
「平方米」	指	平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定幣值人民幣
「銷售貸款」	指	根據股份轉讓協議，將轉讓予本公司之44%股東貸款
「銷售股份」	指	根據股份轉讓協議，將由本公司收購之44%東華註冊資本
「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，旨在徵求獨立股東批准股份轉讓協議及據此擬進行之交易
「股份轉讓協議」	指	賣方與本公司於二零零五年三月二十四日就收購事項而訂立之有條件股份轉讓協議
「股東」	指	本公司之股東
「股東貸款」	指	東華所欠其股東之貸款，其總額為人民幣140,000,000元（約132,100,000港元）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	北京北大青鳥有限責任公司，其為於中國註冊成立之有限公司，亦為本公司之發起人

除於本公佈別有所指外，人民幣兌港元之兌換率為1.00港元兌人民幣1.06元，惟僅供參考之用，並不表示任何人民幣款額已經或可以按上述兌換率或任何其他兌換率兌換或必能兌換。

承董事會命
主席
許振東

中國，北京，二零零五年三月二十四日

