

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，並明確表明概不就因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。



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)

有關
須予披露及關連交易：
收購目標公司的49%權益
之補充公佈

茲提述北京北大青鳥環宇科技股份有限公司(「本公司」)日期為二零二四年十月九日之公佈(「該公佈」)，內容有關收購目標公司的49%權益之須予披露及關連交易。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關目標公司全部股權之經評估市值之額外資料。誠如該公佈所載，根據獨立估值師採用資產法對目標公司進行的估值(「估值」)，目標公司全部股權於二零二四年四月三十日(「估值日期」)的經評估市值(「經評估值」)為人民幣201,796,300元(相當於約221,653,000港元)。估值範圍涵蓋目標公司於估值日期之財務狀況表所記錄的所有資產及負債。

估值所依據之假設

以下為估值所依據的主要假設：

一般假設

1. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在有關市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發展與完善的市場

條件，是指一個有自願的買方及賣方的競爭性市場。在這個市場上，買方及賣方處於平等地位，並有機會及時間獲取足夠的市場資訊，買賣雙方的交易於自願、理智、非強制或不受限制的條件下進行。

2. 交易假設：假設所有待估資產均處於交易過程中，估值師須根據待估資產的交易情況，在模擬的市場中進行資產估值。
3. 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在有關市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於可使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產將繼續使用。在持續使用假設下，資產用途轉換或最佳使用條件將不予考慮，評估結果的使用範圍將受到限制。
4. 企業持續經營假設：估值假設以目標公司之整體資產作為估值對象，即目標公司作為業務實體，在當前外部環境下將繼續按照其業務目標經營。目標公司之經營者將負責並有能力承擔責任；目標公司將合法經營，並能產生適當利潤以維持其持續經營能力。

特定假設

1. 假設估值中的資產及負債為真實、完整，產權、抵押、留置或擔保並無缺陷，亦並無對收購事項設有限制；
2. 資產持續使用假設：假設估值對象資產將繼續按照其現有用途，以相同的方式、規模、頻度及環境等合法有效地使用，且在可預見的使用期內不會發生重大變化；
3. 假設估值對象資產的購置、取得及建造符合相關國家法律及法規規定；
4. 假設目標公司在估值日期之後採用的會計政策與編製估值報告時採用的會計政策在重大方面一致；
5. 假設目標公司在估值日期後仍保持基於現有管理方式及管理水平的相同業務範圍及經營模式；

6. 假設本公司及目標公司所提供關於目標公司營運的一般資料、產權資料、政策文件及相關資料為真實及有效；
7. 假設在估值日期之後，目標公司的現金流入為平均流入，而目標公司的現金流出為平均流出；
8. 假設估值報告所載估值所依據的資產使用情況所需的所有地方及國家政府主管部門及團體頒發的許可證或其他法律或行政授權文件於估值日期的有效期內合規地使用，且該等許可證在有效期屆滿後可更新或替換。

估值所用關鍵輸入數據

除目標公司於估值日期之財務狀況表所錄得的資產及負債賬面值外，目標公司於估值日期之投資物業價值乃根據於估值日期已完成的近期類似房地產交易之成交價得出，當中已就交易情況、市場狀況及目標公司投資物業之房地產狀況等因素作出調整；而目標公司於估值日期之土地使用權價值乃根據已公佈之同級或同區域類似用途土地之基準價格得出，當中已根據包括土地之使用年期、地積比率、面積、形狀及發展程度等因素作出調整。

經評估值與目標公司未經審核資產淨值之差異

誠如該公佈所載，目標公司於二零二四年六月三十日的未經審核資產總值及未經審核資產淨值（「未經審核資產淨值」）分別約為人民幣592,216,000元（相當於約650,490,000港元）及人民幣42,878,000元（相當於約47,097,000港元）。

未經審核資產淨值低於經評估值，乃由於未經審核資產淨值包括(i)目標公司於二零二四年六月三十日之未經審核財務報表中按賬面值約人民幣147,861,000元（相當於約162,411,000港元）入賬的投資物業，而該等資產於估值日期的經評估值為人民幣207,785,000元（相當於約228,231,000港元）；及(ii)目標公司於二零二四年六月三十日之未經審核財務報表中按賬面值約人民幣63,663,000元（相當於約69,927,000

港元)入賬的土地使用權，而該等資產於估值日期的經評估值為人民幣160,240,000元(相當於約176,008,000港元)。未經審核資產淨值與經評估值之間的差異主要產生自目標公司於二零二四年六月三十日之財務狀況表所錄得的投資物業及土地使用權之賬面值，其乃根據目標公司採用的會計政策按成本減累計折舊及(如有)減值虧損列賬。

於本公佈內，人民幣金額已按人民幣1元兌1.0984港元換算為港元，僅供說明之用。採用該匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能按此匯率或任何其他匯率兌換或甚至完成兌換。

代表董事會
北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
主席
鄭重

中國，北京
二零二四年十月十八日

於本公佈日期，鄭重女士、王興業先生及關雪明女士為執行董事，劉子毅先生為非執行董事，而唐炫先生、沈維先生及劉張弛女士為獨立非執行董事。

本公佈包括之資料乃遵照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，就彼等所深知及確信，本公佈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，足以令致本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將自刊登之日起計在聯交所網站「www.hkexnews.hk」之「最新上市公司公告」網頁內最少保存七日，並登載於本公司網站「www.jbu.com.cn」。