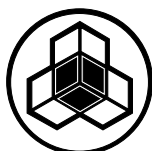

此乃要件 請即處理

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有北京發展(香港)有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分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。



北京發展(香港)有限公司

BEIJING DEVELOPMENT (HONG KONG) LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 154)

主要及關連交易

出售北發阿一鮑魚集團有限公司

全部已發行股本的51%

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



南華融資有限公司

北京發展(香港)有限公司謹訂於二零零七年六月二十日星期三上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第32頁至第33頁。如閣下不能出席該大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座25樓，該表格無論如何最遲須於大會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並於會上投票。

二零零七年六月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
二零零七年五月十一日訂立的出售協議	5
進行出售的理由及利益	7
所得款項用途	7
出售的財務影響	7
重大不利變動	8
債項	8
營運資金	8
本集團的經營及財務前景	9
股東特別大會	10
股東於股東大會上要求投票表決的程序	10
推薦建議	11
其他資料	11
獨立董事委員會函件	12
南華融資函件	14
附錄 – 一般資料	25
股東特別大會通告	32

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

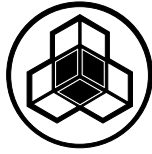
「Asren」	指	Asren Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之聯營公司
「北發阿一」	指	北發阿一鮑魚集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「北控」	指	北京控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為主要股東，其股份在聯交所上市
「董事會」	指	本公司董事會
「招商證券」	指	招商證券股份（香港）有限公司
「本公司」	指	北京發展（香港）有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司的董事
「出售」	指	出售北發阿一全部已發行股本的51%
「出售協議」	指	本公司與買方於二零零七年五月十一日就出售訂立的有條件買賣協議
「股東特別大會」	指	本公司將就批准出售及其他事項而舉行的股東特別大會
「Go Good」	指	Go Good Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為衝浪平台之全資附屬公司

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Idata」	指	Idata Finance Trading Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為主要股東
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事曹貴興先生及劉偉教授
「獨立股東」	指	在出售中擁有權益並須於股東特別大會放棄投票的張承志先生及其聯繫人（如有）以外的股東
「最後可行日期」	指	二零零七年五月三十一日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉先生」	指	劉鋒先生
「張先生」	指	張大箭先生
「中國」	指	中華人民共和國
「Prime」	指	Prime Technology Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「買方」	指	卓活有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由現時持有北發阿一5%股權的北發阿一董事兼股東張承志先生全資擁有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的股份
「股東」	指	本公司股東
「南華融資」或 「獨立財務顧問」	指	南華融資有限公司，可進行證券及期貨條例附表五所載之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之視作持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就出售提供意見的獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「衝浪平台」	指	衝浪平台軟件國際有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的聯營公司，其股份在聯交所創業板上市
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國之法定貨幣
「%」	指	百分比



北京發展（香港）有限公司
BEIJING DEVELOPMENT (HONG KONG) LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：154)

執行董事：

張虹海先生
李抗英先生
鄂 萌先生
王 勇先生
曹 璋先生
俞曉陽博士
吳光發先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中200號
信德中心
西座3401室

獨立非執行董事：

曹貴興先生
劉 偉教授
金立佐博士

敬啟者：

主要及關連交易
出售北發阿一鮑魚集團有限公司
全部已發行股本的51%

緒言

二零零七年五月十一日，本公司與買方訂立有條件買賣協議，出售本公司非全資附屬公司北發阿一全部已發行股本的51%，代價為25,300,000港元。

董事會函件

根據上市規則第14及14A章，出售屬於本公司的主要及關連交易，必須獲得獨立股東批准。本公司將於股東特別大會上徵求獨立股東批准出售。

本通函旨在向閣下提供有關出售的資料、南華融資的意見函件及獨立董事委員會的推薦建議。股東特別大會通告載於本通函第32至33頁。

二零零七年五月十一日訂立的出售協議

訂約方

買方：卓活有限公司

賣方：本公司

所出售權益

北發阿一全部已發行股本的51%，即本公司擁有北發阿一的全部股權。

代價及付款方式

出售的代價為25,300,000港元，須由買方按下列方式以現金支付：

- (i) 出售代價的50%（即12,650,000港元）須於完成出售時支付；及
- (ii) 餘額12,650,000港元須於二零零八年六月三十日或之前支付。

完成時，買方將與本公司訂立抵押及轉讓契據，買方將向本公司抵押及轉讓北發阿一全部已發行股本的25.5%，作為買方根據出售協議準時向本公司付清代價餘額的擔保。

董事會函件

出售代價由各訂約方按一般商業條款公平磋商釐定，並已考慮截至二零零六年十二月三十一日本公司所佔北發阿一經審核綜合資產淨值約16,755,000港元以及各訂約方認為飲食及酒樓行業的前景不大吸引。買方訂立按上述方式付款的出售協議較為恰當。董事認為，出售的代價及條款（包括付款安排）均屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

買方為投資控股公司，自註冊成立以來並無經營任何業務，由現時持有本公司附屬公司北發阿一5%股權的北發阿一董事兼股東張承志先生全資擁有。因此，根據上市規則，買方為本公司關連人士。

出售協議的條件

出售須待獨立股東在股東特別大會批准出售協議及出售後，方可完成。

倘截至二零零七年七月三十一日或各訂約方協定的其他日期尚未達成上述條件，則出售協議將告失效，而出售協議各訂約方不得對另一方提出任何申索（因任何先前違約事件而提出者除外）。

完成

出售將於達成上述條件起計兩個營業日內或各訂約方協定的其他日期完成。當完成出售後，北發阿一不再為本公司附屬公司。

北發阿一資料

北發阿一為於香港註冊成立的投資控股公司，從事海味貿易及經營酒樓業務。

北發阿一截至二零零六年十二月三十一日止年度的收益約為291,000,000港元。截至二零零五年十二月三十一日止年度，北發阿一經審核除稅前溢利和除稅及扣除少數股東權益後溢利分別約為16,254,000港元及13,782,000港元，而截至二零零六年十二月三十一日止年度，北發阿一經審核除稅前溢利和除稅及扣除少數股東權益後溢利則分別約為8,918,000港元及5,364,000港元。

進行出售的理由及利益

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國內地從事建設、經營並維修資訊系統。本集團亦從事其他業務，如海味貿易及經營酒樓，即出售所涉的非核心業務之一。

根據本集團的策略，本集團一直通過優化並精簡業務，重組業務及突出營運重點。出售符合本集團退出非核心業務的策略，讓本集團可將資源集中發展及擴充核心業務，尤其是資訊科技相關業務。完成出售後，本集團不再經營海味貿易及經營酒樓業務。

董事認為，出售符合本公司及股東最佳利益，而出售條款均屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

所得款項用途

出售所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金及應付本集團日後投資及營運開支。

出售的財務影響

預期出售所得收益約為8,550,000港元（未扣除開支），相當於出售代價25,300,000港元減去於二零零六年十二月三十一日本公司所佔北發阿一經審核綜合資產淨值約16,760,000港元的淨額。因此，本集團綜合資產淨值於出售後將增加約8,550,000港元。

出售對本集團營運資金的影響極低。根據本集團於二零零六年十二月三十一日的現金及銀行結餘以及已抵押存款約302,380,000港元計算，於完成出售當時，本集團的現金將約為304,210,000港元。

由於出售將分別減少本集團流動資產及流動負債約56,330,000港元及76,680,000港元，故出售可改善流動資產負債比率（按流動資產除以流動負債計算）。本集團於二零零六年十二月三十一日的流動資產負債比率為1.90。完成出售後，流動資產負債比率會提高至約2.22。

董事會函件

當完成出售後，北發阿一不再為本公司附屬公司，因此北發阿一的財務業績將不再綜合計入本集團的財務報表。由於北發阿一近年的盈利能力持續下降，故董事認為終止綜合入賬對本集團未來盈利的損害不大。

重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核財務報表的結算日）起，本集團財務或經營狀況並無重大不利變動。

債項

於二零零七年四月三十日營業時間結束時，本集團有未償還借貸約71,100,000港元。該等借貸包括有抵押銀行貸款約13,100,000港元、無抵押銀行貸款約53,800,000港元及有抵押信託收據貸款約4,200,000港元。本集團的銀行借貸以下列各項作擔保：(i)本集團賬面總值為45,100,000港元的若干租賃土地及樓宇和投資物業；(ii)本集團若干定期存款約20,500,000港元；及(iii)一間附屬公司的少數股東所持賬面總值為600,000港元的租賃土地及樓宇。

除上文所述或本通函所披露者及集團內公司間負債外，於二零零七年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還負債或任何按揭、抵押、債券、借貸資本、銀行透支、貸款、承兌負債或其他同類的債項、租購或融資租賃責任、任何擔保或其他重大或然負債。

營運資金

經考慮本集團的內部資源、已獲得所需銀行信貸及其他可動用資金後，董事認為，在並無重大突發事件的情況下，本集團於完成出售後有足夠營運資金應付目前對本通函日期起計未來十二個月的需求。

本集團的經營及財務前景

於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度中，本公司作為北京智能卡的主要供應商，將繼續推進發展戰略，致力發展基建及公共設施建設、經營及維護電子結算及交收平台為其核心業務，尤其是抓緊自二零零六年以來大量發行IC卡的商機。所採用的主要策略如下：

1. 加強一卡通業務控制權，增加發卡量和使用率，建立長效機制，鞏固並完善一卡通平台。本集團會積極為各個智能卡應用領域物色合適的合作夥伴，推廣一卡通在小額付款的應用以取得實質性進展，同時深化對一卡通及電子交收結算領域的戰略研究，密切關注海外一卡通業務的發展及收集信息，尋找投資機會。
2. 持續拓展相關軌道交通項目，開展地鐵民用通訊平台的建設。來年，本公司將專注發展該等項目，致力保證建設項目質量達標。在現有項目挖潛增效的同時，本公司亦將深入拓展軌道交通領域的其他項目，例如密切跟進北京地鐵項目新發展，積極探求與其他省市地鐵的合作機會。
3. 加快重組步伐，加大調整力度。本公司將逐步退出非主營業務，處理低效資產，整合現有業務，並加強旗下附屬公司（尤其是衝浪平台）的戰略管控，積極尋求符合本公司發展戰略的新機會。

除上文所披露者外，本集團並無任何會對本集團現時及未來溢利有重大影響的未來計劃或策略。董事預期截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，出售將不會令業務嚴重受損。

董事會函件

於二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日），本集團股東應佔權益約為565,000,000港元。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團的流動比率及資產負債比率分別為1.9及14.7%。本集團現金盈餘淨額約219,000,000港元（即現金和銀行結餘及已抵押存款總額約302,000,000港元減銀行借貸約83,000,000港元）。董事預期，截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，本集團財務狀況將持續穩健，維持相對低水平負債及充足流動資金，以支持業務運作。

股東特別大會

由於買方為本公司的關連人士，故此根據上市規則出售屬於本公司的關連交易。同時根據上市規則第14.07條，由於相關百分比率超過25%，故此出售屬於本公司主要交易。根據上市規則14A.32條，出售及出售協議須獲獨立股東投票表決批准。

董事將於股東特別大會上徵求獨立股東批准出售。於最後可行日期，買方概無擁有任何股份權益，而張承志先生私人持有170,000股股份。因此，張承志先生及其聯繫人須放棄就出售投票。

股東於股東大會上要求投票表決的程序

根據本公司的公司細則第75條，就於任何股東大會上提呈表決的決議案應以舉手進行表決，惟（於宣佈舉手表決結果當時或之前、或任何其他投票表決要求遭撤回時）以下人士可要求投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名有權於大會投票而親身出席的股東（或倘股東為法團，則為其正式授權代表）或委任代表；或
- (c) 代表不少於有權於大會投票的全體股東總投票權十分之一的任何親身出席的股東（或倘股東為法團，則為其正式授權代表）或委任代表；或

董事會函件

- (d) 任何親身出席的股東(或倘股東為法團,則為其正式授權代表)或委任代表,並持有獲賦予權利可於大會投票的股份,而該等股份的總股款已繳足,款額不少於賦予該等權利的所有股份的已繳足總股款十分之一。

除非股東要求投票表決且並無撤回要求,否則該大會主席宣佈經舉手表決的有關決議案通過、一致通過或獲大多數通過、或遭否決,並記錄於本公司會議紀錄後,有關宣佈將成為最終事實證明,而毋須記錄贊成或反對決議案的投票數目或比例。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為,出售符合本公司及股東整體利益,因此董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
北京發展(香港)有限公司
主席
張虹海

二零零七年六月四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關出售協議及出售的意見函件，以供載入本通函。



北京發展（香港）有限公司 BEIJING DEVELOPMENT (HONG KONG) LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：154)

敬啟者：

主要及關連交易 出售北發阿一鮑魚集團有限公司 全部已發行股本的51%

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以向閣下提供有關出售的意見，有關詳情載於二零零七年六月四日刊發的致股東通函（「通函」）之董事會函件，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，通函已界定詞語於本函件具有相同涵義。

南華融資已獲委任就出售協議是否按一般商業條款訂立，對獨立股東是否公平合理以及出售是否符合本公司及股東整體利益向吾等及獨立股東提供意見。意見詳情載於本通函第14至24頁。謹請閣下亦垂注載於通函第4至11頁之董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮南華融資的意見及推薦建議後，吾等認為出售對獨立股東公平合理，亦符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關普通決議案，以批准出售協議及所涉交易。

此 致

列位獨立股東 台照

北京發展(香港)有限公司
獨立董事委員會
曹貴興先生及劉偉教授
敬啟

二零零七年六月四日

南華融資函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問南華融資所發出有關出售的函件，以載於本通函。



南華融資有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈28樓

敬啟者：

主要及關連交易 出售北發阿一鮑魚集團有限公司 全部已發行股本的51%

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就出售向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，出售詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零零七年六月四日的通函（「通函」，本函件為其中一部分）其中董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，通函已界定的詞語在本函件中具相同涵義。

二零零七年五月十一日， 貴公司與買方訂立出售協議，買方同意收購而 貴公司同意出售所持北發阿一全部51%股權，總代價為25,300,000港元。

根據上市規則第14.07條，由於相關百分比率超過25%，故此出售屬於 貴公司的主要交易。此外，由於買方由張承志先生完全實益擁有，而張先生亦為 貴公司附屬公司北發阿一的董事兼股東，故此根據上市規則第14A.32條，出售亦屬 貴公司的關連交易，須在股東特別大會上獲獨立股東投票表決批准。張承志先生及其聯繫人須於股東特別大會上放棄就出售投票。

南華融資函件

由獨立非執行董事曹貴興先生及劉偉教授已組成獨立董事委員會，以就(i)出售協議是否按一般商業條款訂立及對獨立股東是否公平合理；(ii)出售是否符合 貴公司及股東整體利益；以及(iii)獨立股東於股東特別大會就有關批准出售協議及相關交易的決議案如何投票向獨立股東提供意見。南華融資已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見的根據

在達成吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等依據通函所載列或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明於作出時及直至本通函寄發日期均屬全面真確完備，而董事須對該等資料及聲明承擔全部責任。吾等亦假設，通函所載的所有董事見解、意見、期望及意向，均經過審慎查詢及周詳考慮始行作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完備或吾等所獲 貴公司、其顧問及／或董事表達的意見是否合理。吾等認為已根據上市規則第13.80條採取充分而必要的措施，就推薦建議提供合理基礎及知情觀點。

董事共同及個別就通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函並無遺漏其他事實而致使當中任何內容有所誤導。

吾等認為已獲提供充足資料以達致知情的觀點及作為推薦建議的合理基礎。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司或其各自附屬公司或聯營公司的業務及事務，亦無考慮出售對 貴集團或股東的稅務影響。

主要考慮因素及理由

得出吾等有關出售的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

(1) 出售的背景資料

貴集團業務概覽

按董事會函件所述，貴公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國從事建設、經營並維修資訊系統（「核心業務」）。貴集團亦從事經營酒樓及物業投資等其他業務。

下表載列摘錄自 貴公司二零零六年年報（「年報」）的 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止兩年度經審核財務業績：

	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度		截至二零零五年 十二月三十一日 止年度		較去年增減 百分比
	千港元	佔貴集團 總營業額 百分比	千港元	佔貴集團 總營業額 百分比	
營業額	584,832	100%	531,298	100%	10.08%
— 資訊科技	289,787	49.55%	273,199	51.42%	6.07%
— 酒樓	292,413	50.00%	253,408	47.70%	15.39%
— 物業投資	2,632	0.45%	4,691	0.88%	(43.89)%
		千港元		千港元	百分比
除息稅前溢利		58,308		(1,427)	不適用
— 資訊科技		50,999		(7,431)	不適用
— 酒樓		11,248		17,901	(37.17)%
— 物業投資		(3,939)		(11,897)	66.89%

南華融資函件

吾等自上表注意到，貴集團經審核總營業額自二零零五年約531,300,000港元上升至二零零六年的584,830,000港元，增幅約10.08%。於同一回顧年度，雖然酒樓分部為貴集團主要收益來源之一，但其除息稅前溢利大幅下降約37.17%。儘管如此，貴集團另一主要收益來源資訊科技分部卻成功轉虧為盈，由截至二零零五年十二月三十一日止年度的淨虧損轉為截至二零零六年十二月三十一日止年度的溢利。

北發阿一資料

北發阿一為於香港註冊成立的投資控股公司，主要從事海味貿易及經營酒樓。

下表載列根據香港公認會計原則編撰的北發阿一截至二零零六年十二月三十一日止兩年度主要經審核財務資料：

	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元	較去年增減 百分比
收益	291,499	253,408	15.03%
毛利	153,746	138,876	10.71%
股權持有人應佔純利	5,364	13,782	(61.08)%
毛利率	53%	55%	(3.76)%
純利率	2%	5%	(66.17)%

按上表所示，儘管收益及毛利於二零零五年及二零零六年止回顧年度均錄得增長，但北發阿一的股權持有人應佔純利自二零零五年至二零零六年大幅下減少約61.08%。此外，北發阿一的毛利率及純利率自二零零五年至二零零六年亦有所減少。董事確認，北發阿一的盈利能力衰退主要是由於中國酒樓經營競爭激烈及生產成本上漲所致，而董事預期該情況於短期內仍會持續。

南華融資函件

按年報所述及本函件「貴集團未來發展策略」一段進一步闡述，貴集團的策略為放棄非核心業務、出售無效益的資產及整合現有業務。基於上述因素及考慮到(i) 貴集團資訊科技分部的除息稅前溢利比重日益增加，而 貴集團酒樓分部的除息稅前溢利貢獻大幅減少；(ii)北發阿一股權持有人應佔純利顯著減少；及(iii)北發阿一的毛利率及純利率不斷下降，吾等認為酒樓分部業務為低效益，因此出售符合 貴集團重組業務的策略，同時亦可讓 貴集團退出不斷倒退的非核心業務，集中資源發展及擴大核心業務。基於上述理由，吾等認為出售符合 貴公司及股東的整體利益。

貴集團未來發展策略

按上文及本函件「貴集團業務概覽」一段所載表顯示，資訊科技分部現為 貴集團的核心業務分部。另外，按董事會函件所述， 貴集團的策略為透過優化並精簡業務，重組業務及突出營運重點。

以下載列 貴集團自二零零五年一月一日至二零零七年五月十一日（即出售協議日期）的主要重組活動。

日期	詳情
二零零五年十二月	收購Asren的51%股權，該公司主要業務為提供資訊科技服務
二零零五年一月	收購北京博大電信通網絡技術有限公司的51%股權，該公司主要業務為提供電訊服務

南華融資函件

如上文所載，吾等注意到 貴集團於二零零五年開始實行業務策略及重組計劃。根據年報， 貴公司以基礎設施及公共設施電子付款及結算平台的建設、經營及維修作為主要業務分部的核心業務，同時亦進一步推廣衝浪資訊科技軟件研發業務。根據 貴集團的新業務策略指引， 貴集團開始一系列計劃，取得以下實質成果：

- 明晰發展戰略，確立主營業務。
- 透過有序退出非核心業務領域，優化和精簡集團結構進行業務重組，明確業務格局。
- 強化內部管理，降低管理成本。
- 激活資本市場。

於二零零七年， 貴公司將繼續實行上述發展策略。此外，透過注資、重整戰略及調整組織架構及業務整合等措施， 貴集團將繼續擴展核心業務的規模及範圍。

進行出售的理由

按上文所述， 貴集團已調整業務策略，集中發展核心業務分部。吾等亦向董事查詢，並獲董事確認，酒樓分部已分類為 貴集團的非核心及非重點業務。由於截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度 貴集團的酒樓分部的純利不斷下降，加上北發阿一的盈利能力下跌（詳情載於本函件「貴集團業務概覽」一段），吾等認為上述分類合理。按董事會函件所載， 貴公司一直積極尋求按合理價格變現北發阿一投資的機會，預期未扣除開支的出售收益約為8,545,000港元。此外， 貴集團將於出售完成後不再從事海味貿易及經營酒樓業務。基於上述種種理由，吾等認同董事的意見，認為出售為 貴集團變現投資的良機，且與 貴集團出售無效益業務及集中發展核心業務的整體發展策略一致。

(2) 出售協議主要條款

貴公司與買方於二零零七年五月十一日訂立出售協議。根據出售協議，買方同意購買而 貴公司同意出售所持北發阿一全部51%股權，總代價為25,300,000港元（「代價」）。代價將以現金分兩期支付，首期12,650,000港元須於出售完成當時支付，第二期12,650,000港元則須於二零零八年六月三十日前支付。

此外，於出售完成時，買方將與 貴公司訂立抵押及轉讓契據，買方將向 貴公司抵押北發阿一全部已發行股本的25.5%，作為買方準時向 貴公司付清代價餘額的擔保。

出售須待獨立股東在股東特別大會通過相關決議案後，方可完成。倘截至二零零七年七月三十一日或各訂約方協定的其他日期尚未達成上述條件，則出售協議將告失效，而出售協議各訂約方不得對另一方提出任何申索（因任何先前違約事件而提出者除外）。

代價基準

按董事會函件所述，代價由 貴公司與買方經公平磋商釐定，並已考慮截至二零零六年十二月三十一日 貴公司股東所佔北發阿一經調整綜合資產淨值約16,755,000港元（「經調整資產淨值」）。

為評估代價是否公平合理，吾等已考慮不同常用的估值方法，即(i)價格盈利法；(ii)股息法；及(iii)資產淨值法。

(a) 價格盈利法

截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴公司應佔北發阿一經審核純利總額約2,736,000港元（「應佔溢利」）。因此，代價25,300,000港元較應佔溢利高出約824.71%。如本函件「北發阿一資料」一段所載北發阿一的經審核財務表現，北發阿一股權持有人應佔純利於截至二零零六年十二月三十一日止年度持續縮減至約5,364,000港元，而董事預期短期內有關應佔純利會進一步下跌。基於北發阿一溢利狀況並不穩定，故吾等同意董事的意見，認為價格盈利法不能可靠地評估代價。

(b) 股息法

北發阿一截至二零零六年十二月三十一日止兩年度並無向股東宣派任何股息。因此，並無北發阿一過往股息率可供評估代價，故此股息法並不適用。

(c) 資產淨值法

董事確認，代價25,300,000港元乃參考經調整資產淨值約16,755,000港元釐定。代價與經調整資產淨值的差額約為8,545,000港元，即收益約8,545,000港元或溢價約51%。基於上文所載，利用價格盈利法及股息法評估代價並不恰當，故吾等認為參考經審核資產淨值釐定代價對獨立股東屬公平合理。

此外，經考慮下列情況後：

- (i) 代價較應佔溢利高出約824.71%；
- (ii) 代價較經調整資產淨值高出約51%，因此出售為 貴公司按合理價格變現北發阿一投資的良好商機；及

(iii) 北發阿一近年的盈利能力減弱，因此出售與 貴集團出售無效益業務及集中核心業務的整體發展策略一致，

吾等認為出售符合 貴公司及股東整體利益。吾等亦已審閱出售協議的其他條款，並未發現任何與一般市場慣例不同的條款。因此，吾等認為出售條款（包括代價）對獨立股東公平合理。

(3) 出售的財務影響

對資產淨值的影響

根據年報，截至二零零六年十二月三十一日 貴公司股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約565,340,000港元。董事確認，由於代價25,300,000港元較經調整資產淨值約16,755,000港元為高，故此出售完成後， 貴集團的整體資產淨值將會增加。

對盈利的影響

按董事會函件所載，董事預期出售收益約為8,550,000港元（未扣除開支）。此外，出售完成後，北發阿一不再為 貴公司附屬公司，故此北發阿一的財務業績不再綜合計入 貴集團財務報表。如上文所述，北發阿一的盈利能力下跌，尤其截至二零零六年十二月三十一日止兩年度的純利率均不超過5%，故此吾等認為，終止綜合入帳對 貴集團未來盈利的損害不大。

對負債資本狀況的影響

截至二零零六年十二月三十一日， 貴集團共有未償還債項約83,350,000港元（包括短期計息銀行借貸約76,930,000港元及長期計息銀行借貸約6,420,000港元），而 貴公司股東應佔經審核權益約為565,340,000

港元。因此，截至二零零六年十二月三十一日的負債資本比率（總負債除以股東權益）約為14.7%。根據 貴公司提供的資料，截至二零零六年十二月三十一日 貴公司應佔北發阿一債項總額約為9,100,000港元。完成出售後，有關數額會從 貴集團的全部未償還債項中扣除。出售完成時， 貴公司股東應佔 貴集團權益會增至約573,880,000港元（相等於截至二零零六年十二月三十一日 貴公司股東應佔經審核權益565,340,000港元及出售收益約8,550,000港元）。因此，出售完成後， 貴集團的負債資本水平將有所改善。

對營運資金的影響

截至二零零六年十二月三十一日， 貴集團的經審核現金及銀行結餘與已抵押存款總額約為302,380,000港元。根據董事會函件，吾等得悉 貴公司會將出售所得款項淨額用作 貴集團一般營運資金及應付本集團日後投資及營運開支。根據代價的付款條款，代價的50%（即12,650,000港元）須於完成出售時支付，而餘額12,650,000港元則須於二零零八年六月三十日或之前支付。因此， 貴集團的營運資金會因出售所得款項淨額於完成出售當時及完成出售后約一年分兩期增加。

基於上述出售可能對 貴集團的財務影響，即(i) 貴集團的資產淨值可能有所增加；(ii)即時獲得收益約8,550,000港元；(iii) 貴集團負債資本狀況有所改善；及(iv) 貴集團營運資金有所增加，吾等認為出售對獨立股東公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

南華融資函件

推薦建議

吾等經考慮上述主要因素及理由後，認為出售協議乃按一般商業條款訂立，對獨立股東公平合理，而出售亦符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將在股東特別大會提呈的相關普通決議案，以批准出售協議及所涉交易，吾等亦建議獨立股東投票贊成有關決議案。

此 致

北京發展(香港)有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
南華融資有限公司
董事
林家威
謹啟

二零零七年六月四日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致令其內容有所誤導。

2. 權益披露

- (a) 截至最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例條文被當作或視為持有的權益及淡倉），或登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司或其任何相聯法團股份的好倉：

董事姓名	法團名稱	權益性質	所持股份 數目	所持購 股權數目	持股百分比 (%)
張虹海	本公司	實益擁有人	-	4,000,000 (附註2)	0.64
	北控	實益擁有人	-	90,000 (附註3)	0.01
李抗英	本公司	實益擁有人	304,000	-	0.05
鄂萌	本公司	實益擁有人	601,000	-	0.10
	北控	實益擁有人	-	60,000 (附註3)	0.01
曹瑋	本公司	實益擁有人	190,000	-	0.03

董事姓名	法團名稱	權益性質	所持股份 數目	所持購 股權數目	持股百分比 (%)
吳光發	本公司	透過受控制法團持有	8,792,755 (附註1)	-	1.40
	本公司	實益擁有人	-	1,600,000 (附註2)	0.25
	北阿發一	實益擁有人	1,462,000	-	21.5
俞曉陽	本公司	實益擁有人	-	2,800,000 (附註2)	0.45

附註：

- (1) 吳光發先生實益擁有的公司Sunbird Holdings Limited實益擁有8,792,755股股份，故吳先生視為擁有8,792,755股股份的權益。因此，由Sunbird Holdings Limited及吳光發先生各自持有的8,792,755股股份權益均指同一批股份。
- (2) 該等購股權於二零零六年六月二十七日授出，行使價為每股股份1.00港元，可於二零零六年六月二十七日開始隨時行使，否則將於二零一一年六月十六日失效。
- (3) 該等購股權於二零零六年七月十九日授出，行使價為每股股份12.55港元，可於二零零七年一月十九日開始隨時行使，否則將於二零一一年七月十八日失效。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中並無擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文須知會本公司或聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例條文被當作或視為持有或擁有的權益及淡倉）、或根據證券及期貨條例第352條須登記於登記冊的權益或淡倉、或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

- (b) 於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士或公司（不包括董事或本公司主要行政人員）持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉如下：

名稱	所持股份數目	持股百分比 (%)
Idata	275,675,000*	43.84
北控 (附註(i))	275,675,000	43.84
Beijing Enterprise Investments Limited (「BEIL」) (附註(i))	275,675,000	43.84
京泰實業(集團)有限公司 (「京泰實業」) (附註(i))	275,675,000	43.84
Trophy Fund	65,476,250*	10.41
永菱通金融有限公司 (附註(ii))	82,022,250	13.04
Trophy Asset Management Limited (附註(ii))	82,022,250	13.04
洪錦標 (附註(ii))	82,022,250	13.04
Chu Jocelyn (附註(ii))	82,022,250	13.04
Citigroup Inc. (附註(iii))	76,788,250	12.21

* 直接實益持有

附註：

- (i) Idata為北控的直接全資附屬公司。BEIL分別直接及間接持有北控約35.84%及16.01%的權益。因此，北控、BEIL及京泰實業均視為擁有由Idata擁有的股份。
- (ii) 永菱通金融有限公司及Trophy Asset Management Limited均為Trophy Fund的投資經理。洪錦標分別擁有永菱通金融有限公司及Trophy Asset Management Limited 50%及100%權益。Chu Jocelyn為洪錦標的配偶。因此，永菱通金融有限公司、Trophy Asset Management Limited、洪錦標及Chu Jocelyn均視為擁有由Trophy Fund擁有的股份權益。

- (iii) 所披露的權益包括一名人士因擁有本公司股份的擔保權益而持有的76,622,250股股份及託管公司／認可借貸代理持有的166,000股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，並無任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，亦無任何人士直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何已發行股本面值10%或以上權益或該等證券所涉的任何購股權。

3. 董事於合約及資產的權益

董事於最後可行日期仍然有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中，概無擁有重大權益。

於最後可行日期，各董事在本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日）以來買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

4. 競爭權益

除獲委任代表本公司及／或本集團利益而經營的業務外，截至最後可行日期，並無董事及其各自聯繫人被視為擁有任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務權益。

5. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
南華融資	南華融資有限公司，可進行證券及期貨條例附表五所載第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之視作持牌法團

南華融資有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意以現時的格式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，南華融資有限公司並無實益擁有本集團任何成員公司股本權益，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。

於最後可行日期，南華融資有限公司在本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日）以來買賣或租用或擬買賣或租用的資產中，概無擁有直接或間接權益。

6. 訴訟

截至最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，亦無任何其他未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

7. 服務合約

於截至最後可行日期，各董事與本集團任何成員公司概無訂立僱主不得在一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的任何服務合約。

8. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於通函日期前兩年內曾訂立的重大或可能屬於重大的合約（而非日常業務過程中訂立的合約）如下：

- (a) 於二零零五年十一月二十一日，Go Good、衝浪平台、Asren、張先生及劉先生訂立收購及認購協議。根據該協議，Go Good以總代價17,000,000元人民幣（相當於約16,346,155港元）收購Asren經擴大已發行股本之51%。代價以下列方式支付：(i)有關收購的7,000,000元人民幣（相當於約6,730,770港元）通過向張先生及劉先生發行合共84,134,616股衝浪平台新股支付；而(ii)有關認購的10,000,000元人民幣（相當於約9,615,385港元）通過Go Good向Asren發行本金額為10,000,000元人民幣的承兌票據支付；Asren主要從事開發及銷售將網絡連線、傳輸控制及防護、郵件服務及公司網頁等多種應用與由內置Linux硬件平台與後勤支援系統組成的系統整合的系統；
- (b) 於二零零六年十一月三十日，Idata及本公司與CMS（作為配售代理）訂立配售及認購協議。根據該協議，Idata按配售價每股配售股份1.10港元配售合共不多於98,000,000股現有股份予獨立於本集團的第三方。配售完成後，Idata會認購相當於配售股份數目的股份。配售及認購完成後，本公司不再為Idata的附屬公司，成為Idata的聯營公司；
- (c) 於二零零七年二月八日，Prime及衝浪平台與CMS（作為配售代理）訂立配售及認購協議。根據該協議，Prime按配售價每股配售股份0.098港元配售合共不多於300,000,000股衝浪平台現有股份予獨立於本集團的第三方。配售完成後，Prime認購相當於配售股份數目的衝浪平台股份；
- (d) 於二零零七年四月二十四日，衝浪平台與CMS（作為配售代理）訂立配售協議。根據該協議，衝浪平台按配售價每股配售股份0.315港元配售合共不多於468,000,000股衝浪平台新股份予獨立於本集團的第三方。配售及認購完成後，衝浪平台不再為本公司的附屬公司，成為本公司的聯營公司；及
- (e) 出售協議。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司截至最後可行日期前兩年內並無訂立重大或可能屬重大之合約（於本集團日常業務過程中訂立之合約除外）。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於香港干諾道中200號信德中心西座3401室。
- (b) 本公司的股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場第三期25樓。
- (c) 本公司的公司秘書兼合資格會計師為黃國偉先生。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起至二零零七年六月二十日（包括該日）期間的一般辦公時間，於本公司香港註冊辦事處（地址為香港干諾道中200號信德中心西座3401室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述的本公司所有重大合約；
- (c) 本公司及其附屬公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度的綜合經審核賬目；
- (d) 本公司於二零零七年五月九日刊發有關配售衝浪平台股份的致股東通函；
- (e) 載於本通函第12至13頁的獨立董事委員會函件；
- (f) 載於本通函第14至24頁的南華融資函件；及
- (g) 本附錄所述南華融資同意書。

股東特別大會通告



北京發展(香港)有限公司 BEIJING DEVELOPMENT (HONG KONG) LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:154)

茲通告北京發展(香港)有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年六月二十日星期三上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳召開股東特別大會(「大會」),藉以討論下列事項:

1. 作為特別事項,考慮並酌情以普通決議案方式通過下列決議案(無論有否修訂):

「動議:

- (a) 確認、批准及追認本公司與卓活有限公司於二零零七年五月十一日訂立有關買賣北發阿一鮑魚集團有限公司股份的協議(「出售協議」),據此,本公司有條件同意向卓活有限公司出售北發阿一鮑魚集團有限公司全部已發行股本51%(註有「A」的出售協議副本已於大會提呈,並經大會主席簡簽,以供識別)、有關協議條款、本公司簽署及交付有關協議以及履行及執行協議所涉交易;
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司採取、簽署及推行一切彼等認為必要、適合及適宜的其他行動、文件及措施,以執行及/或履行出售協議的條款及全部所涉交易,並批准有關董事作出彼等認為必要、適合或適宜的任何變更及修訂;及

股東特別大會通告

- (c) 確認及批准基於任何上述目，於本公司任何一名董事在場的情況下在任何文據或文件上加蓋本公司的公司印鑑。」

承董事會命
公司秘書
黃國偉

香港，二零零七年六月四日

附註：

1. 凡有資格出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一位（或最多兩位）代表出席大會，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 本通告附有大會適用之委任表格。
3. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，必須不遲於大會或其何續會指定舉行時間48小時前盡快送交本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座25樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席大會或其任何續會，並於大會上投票。