
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之北京發展（香港）有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交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。

本通函並不構成亦不可視為認購北京發展（香港）有限公司之股份或其他證券之建議或邀請建議。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

（於香港註冊成立之有限公司）

**北京發展（香港）有限公司之
主要及關連交易**

IFTL（北京控股之全資附屬公司）、GDL及INC Funds
有關認購新股份及配售代理有關配售新股份之有條件協議、
該等出售事項之有條件協議、
申請清洗豁免及特別交易批准、
增加法定股本及
發行及購回股份之一般授權

北京發展（香港）有限公司之財務顧問

法國巴黎百富勤

獨立董事委員會之獨立財務顧問



亞洲融資有限公司



浩華融資亞洲有限公司

一份載有獨立董事委員會就該等認購事項、該等出售事項及清洗豁免作出推薦意見之函件載於本通函第38頁至第39頁。一份載有聯席獨立財務顧問亞洲融資有限公司及浩華融資亞洲有限公司向獨立董事委員會提供意見之函件載於本通函第40頁至第57頁。

北京發展（香港）有限公司定於二零零一年三月十六日上午十時三十分假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第120頁至第124頁。無論閣下能否出席大會，敬請將隨附之代表委任表格按印列之指示填妥，並盡快交回，而無論如何須於大會指定舉行時間或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席大會或其任何續會，並在會上投票。

二零零一年二月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
1. 引言	8
2. 北京控股認購協議	13
3. 公司投資者認購協議	15
4. 配售協議	18
5. 新股份之發行價	20
6. 進行該等認購事項之理由	20
7. 該等出售協議	22
8. 進行該等出售事項之理由	26
9. 該等認購事項及該等出售事項所得款項之用途	26
10. 因進行該等認購事項而引致之本公司股權架構變動	27
11. 發行及購回股份之一般授權	27
12. 收購守則之影響	28
13. 特別交易批准／關連交易	29
14. 本集團之資料	30
15. 有關中紡企業之資料	31
16. 有關北京金羊之資料	32
17. 有關IHL之資料	32
18. 有關北京控股及IFTL之資料	33
19. 有關GDL及INC Funds之資料	34
20. 北京控股對本集團之意向	34
21. 維持本公司之上市地位	35
22. 股東特別大會	36
23. 意見	36
24. 一般事項	37
獨立董事委員會函件	38
獨立財務顧問函件	40
附錄一 — 本集團之財務資料	58
附錄二 — 有關本集團未經審核綜合業績之滿意書	92
附錄三 — 本集團之物業估值	94
附錄四 — 購回股份授權之說明函件	109
附錄五 — 一般資料	112
股東特別大會通告	120

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「公佈」	指	本公司與北京控股於二零零一年一月十八日發表之聯合公佈
「亞洲融資」	指	亞洲融資有限公司，根據香港法例第三三三章證券條例註冊之投資顧問及交易商，已獲委任為其中一位獨立財務顧問
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦與之涵義
「北京控股」	指	北京控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「北京控股集團」	指	北京控股及其附屬公司
「北京控股認購事項」	指	IFTL根據北京控股認購協議認購168,000,000股新股份
「北京控股認購協議」	指	由IFTL、本公司與IHL就北京控股認購事項於二零零一年一月十八日訂立之有條件協議
「北京控股認購完成」	指	北京控股認購協議之完成，預期於二零零一年四月二十七日或之前
「北京金羊」	指	北京金羊毛紡有限公司，一家於中國成立之中外合營公司，其50%之股權由本公司持有
「北京國投」	指	北京國際信託投資公司，IHL之控股股東，於最後可行日期間接擁有IHL70%股權
「法國巴黎百富勤」	指	法國巴黎百富勤融資有限公司，根據香港法例第三三三章證券條例註冊之投資顧問
「董事會」	指	董事會

釋 義

「世邦魏理仕」	指	世邦魏理仕有限公司乃獨立物業估值師
「澄清公佈」	指	本公司於二零零零年十二月六日發表之公佈
「本公司」	指	北京發展(香港)有限公司,一家於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所上市
「公司投資者認購協議」	指	GDL認購協議及INC Funds認購協議
「公司投資者認購完成」	指	公司投資者認購協議之完成,預期於二零零一年四月二十七日或之前
「公司投資者認購事項」	指	GDL認購事項及INC Funds認購事項
「公司投資者」	指	GDL及INC Funds
「董事」	指	本公司之董事
「該等出售協議」	指	香港出售協議及合營公司出售協議
「該等出售事項」	指	香港出售事項及合營公司出售事項
「股東特別大會」	指	本公司定於二零零一年三月十六日上午十時三十分假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳舉行之股東特別大會,大會通告載於本通函第120至124頁
「理事」	指	證監會企業融資部執行理事或執行理事之任何代表
「GDL」	指	Gateway Direct Limited, 和黃於英屬處女群島註冊成立之有限責任間接全資附屬公司

釋 義

「GDL認購事項」	指	GDL根據GDL認購協議認購10,000,000股新股份
「GDL認購協議」	指	GDL與本公司就GDL認購事項於二零零一年一月十八日訂立之有條件協議
「GDL認購完成」	指	GDL認購協議之完成，預期於二零零一年四月二十七日或之前
「光明集團」	指	光明集團（香港）有限公司，IHL於香港註冊成立之有限責任全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港出售事項」	指	本公司根據香港出售協議及協議項下之交易向光明集團出售銷售股份、股東貸款及紡絨產品
「香港出售協議」	指	由本公司、光明集團與IHL就香港出售事項於二零零一年一月十八日訂立之協議
「香港公認會計準則」	指	香港公認會計準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「浩華融資」	指	浩華融資亞洲有限公司，根據香港法例第三三三章證券條例註冊之投資顧問，已獲委任為其中一位獨立財務顧問
「和黃」	指	和記黃埔有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「IFTL」	指	Idata Finance Trading Limited，北京控股之直接全資附屬公司

釋 義

「IHL」	指	Illumination Holdings Limited，本公司之控股股東，於最後可行日期持有本公司約68.35%股權
「INC Funds」	指	International Network Capital LDC，一間於一九九六年四月在開曼群島註冊成立之有限責任公司，基金額為35,000,000美元，由WI Harper Group（一間總部設在美利堅合眾國三藩市之高科技創業資本公司）管理
「INC Funds認購事項」	指	INC Funds根據INC Funds認購協議認購10,000,000股新股份
「INC Funds認購協議」	指	INC Funds與本公司就INC Funds認購事項於二零零一年一月十八日訂立之有條件協議
「INC Funds認購完成」	指	INC Funds認購協議之完成，預期於二零零一年四月二十七日或之前
「獨立董事委員會」	指	由吳世雄及馮慶延組成之獨立董事委員會，彼等獲委任以考慮（其中包括）該等認購事項、該等出售事項及清洗豁免，並就此向獨立股東作出推薦意見
「獨立財務顧問」	指	亞洲融資及浩華融資
「獨立股東」	指	除IFTL、北京控股、IHL、GDL、和黃、INC Funds及參與或於該等認購事項或該等出售事項佔有利益之其他股東、彼等各自之任何聯繫人士或彼等各自之一致行動人士（如有）（根據收購守則或上市規則，彼等被禁止投票）以外之股東
「發行價」	指	根據該等認購協議，每股新股份之發行價1.00港元
「合營公司出售事項」	指	本公司根據合營公司出售協議及協議項下之交易，向光明集團出售北京金羊50%股權

釋 義

「合營公司出售協議」	指	由本公司、光明集團與IHL就合營公司出售事項於二零零一年一月十八日訂立之協議
「最後交易日」	指	二零零一年一月十六日，即公佈日期前股份在聯交所之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零零一年二月十九日，即本通函付印前為確認本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「授權」	指	在股東特別大會向董事作出一項無條件一般授權以配發、發行及處理額外股份
「新股份」	指	根據該等認購事項按發行價將予發行之218,000,000股新股份，將在各方面均與於各認購協議完成日期之已發行股份享有同等權利，包括但不限於收取本公司於各認購協議完成日期或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派之權利
「配售事項」	指	按配售協議之條款配售30,000,000股新股份
「配售代理」	指	申銀萬國證券(香港)有限公司，一家根據香港法例第三三三章證券條例註冊之證券商
「配售協議」	指	由本公司與配售代理就配售事項於二零零一年一月十八日訂立之配售協議
「配售完成」	指	配售協議之完成，預期於二零零一年四月二十七日或之前
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「中方」	指	北京北毛紡織集團有限責任公司，北京金羊之中國合營方，持有其50%股權
「銷售股份」	指	70股中紡企業股本中每股面值1.00港元之股份，佔中紡企業現有已發行股本之70%
「披露權益條例」	指	香港法例第三九六章證券（披露權益）條例
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	中紡企業結欠本公司之免息股東貸款1,518,208港元
「中紡企業」	指	中紡企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，其70%權益由本公司擁有
「特別交易批准」	指	根據收購守則第25條註釋第4項之規定，獲理事授予批准
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	IFTL、GDL、INC Funds及配售事項之承配人
「該等認購事項」	指	北京控股認購事項、公司投資者認購事項及配售事項
「該（等）認購協議」	指	北京控股認購協議、GDL認購協議、INC Funds認購協議及配售協議，或在文義指明下任何該等協議

釋 義

「認購完成」	指	該等認購協議之完成，預期於二零零一年四月二十七日或之前
「Sunbird」	指	Sunbird Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋內註釋第1項，豁免IFTL及其一致行動人士須根據收購守則提出全面收購之責任，以收購IFTL及其一致行動人士因認購事項非實益擁有之全部股份
「紡絨產品」	指	由本公司擁有之毛線紡織品
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「坡元」	指	坡元，新加坡之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「百分比」	指	百分比

在本通函內，若干人民幣金額已按人民幣1元兌0.9302港元之換算率折算為港元，僅供參考之用。該折算並不表示該等人民幣金額按此換算率或任何其他換算率或所有換算率已獲、可能已獲或可兌換為港元（視屬何情況而定）。

在本通函內，若干美元金額已按1美元兌7.77港元之換算率折算為港元，僅供參考之用。該折算並不表示該等美元金額按此換算率或任何其他換算率或所有換算率已獲、可能已獲或可兌換為港元（視屬何情況而定）。



BEIJING DEVELOPMENT (HONG KONG) LIMITED
北京發展（香港）有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

董事：

執行董事：

白金榮（主席）

吳光發（董事總經理）

吳光豐

註冊辦事處：

香港

上環

皇后大道中184-192號

恒隆大廈

20樓

獨立非執行董事：

吳世雄

馮慶延

敬啟者：

**北京發展（香港）有限公司之
主要及關連交易**

**IFTL（北京控股之全資附屬公司）、GDL及INC Funds
有關認購新股份及配售代理有關配售新股份之有條件協議、
該等出售事項之有條件協議、
申請清洗豁免及特別交易批准、
增加法定股本及
發行及購回股份之一般授權**

1. 引言

該等認購協議

本公司於二零零一年一月十八日公佈，本公司已訂立北京控股認購協議、GDL認購協議及INC Funds認購協議，據此，IFTL、GDL及INC Funds各自有條件同意按每股新股份之發行價1.00港元分別認購168,000,000股、10,000,000股及10,000,000股新股份。

董事會函件

於認購完成後，IFTL將合共擁有168,000,000股股份之權益，佔本公司於最後可行日期之已發行股本85,758,750股股份之約195.90%及佔本公司經根據該等認購事項將予發行之新股份所擴大之已發行股本303,758,750股股份之約55.31%。北京控股（透過IFTL）將隨後成為本公司之間接控股股東。

北京控股認購協議須待下文「北京控股認購事項之條件」一節所載之條件得以達成後方告完成。

根據收購守則第26條，除非獲授予清洗豁免，否則，於北京控股認購完成後，IFTL及其一致行動人士（如有）均須提出一項無條件全面收購建議，以收購IFTL及其一致行動人士（如有）尚未擁有或同意收購之全部已發行股份。IFTL及北京控股已向理事申請清洗豁免，如獲授予清洗豁免，一般須經獨立股東以每股一票之投票方式進行表決予以批准。理事已同意（須受獨立股東以每股一票之投票方式作出批准所規限）授出清洗豁免。北京控股認購完成須待（其中包括）理事授出清洗豁免方告作實。根據北京控股認購協議，IFTL不會豁免必須由理事授出清洗豁免之規定。

北京控股認購事項將不會導致提出全面收購股份建議。

倘清洗豁免獲獨立股東批准，以及於緊隨認購完成後，北京控股（透過IFTL）及其一致行動人士（如有）將持有本公司經根據該等認購事項將予發行之新股份所擴大之已發行股本約55.31%，就此，北京控股及其一致行動人士（如有）可於其後自由收購額外股份而毋須根據收購守則第26條承擔提出全面收購建議之任何其他責任。

為維持北京控股認購完成後公眾人士持有足夠股份，本公司亦已訂立公司投資者認購協議及配售協議。

根據公司投資者認購協議，GDL及INC Funds將各自按發行價認購10,000,000股新股份，各自佔本公司於最後可行日期之已發行股本約11.66%及本公司經根據該等認購事項將予發行之新股份擴大後之已發行股本約3.29%。公司投資者認購完成須待下文「公司投資者認購事項之條件」一節所載之條件得以達成後，方告完成。

董事會函件

根據配售協議，配售代理已有條件同意按發行價每股新股份1.00港元配售30,000,000股新股份，所得款項總額合共為30,000,000港元。該批30,000,000股新股份佔本公司於最後可行日期之已發行股本約34.98%，及佔本公司經根據該等認購事項將予發行之新股份所擴大之已發行股本約9.88%。

該批30,000,000股新股份將配售予作為承配人之機構或專業投資者。承配人將獨立於本公司、IFTL或北京控股，本公司、IFTL或北京控股、彼等任何附屬公司之董事、行政總裁及主要股東及彼等各自之聯繫人士，與上述各方並無關連，且並非為上述各方之一致行動人士（如有）。

配售協議須待下文「配售事項之條件」一節所載之條件完成後，方告完成。

有關緊隨認購完成後之攤薄影响，請參閱本通函第27頁「因進行該等認購事項而引致之本公司股權架構變動」一段。

董事會建議藉增設840,000,000股新股份，將本公司法定股本由160,000,000港元增加至1,000,000,000港元。除於本函件「北京控股認購協議」、「公司投資者認購協議」及「配售協議」各節內所披露者外，董事現時並無任何意向以發行本公司股本中之任何部分。

該等出售協議

此外，本公司已於二零零一年一月十八日訂立以下協議：

- (i) 與光明集團及IHL訂立之香港出售協議，據此，本公司已有條件同意向光明集團出售銷售股份、股東貸款及紡絨產品，總現金代價為6,021,227港元；及
- (ii) 與光明集團及IHL訂立之合營公司出售協議，據此，本公司已有條件同意向光明集團出售本公司於北京金羊之全部50%權益，現金代價為19,618,897港元。

該等出售事項之總代價為25,640,124港元，相當於本集團於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約47,800,000港元之約53.64%。

董事會函件

根據收購守則第25條，該等出售事項構成特別交易，因此須獲得理事批准。本公司已向理事申請特別交易批准。理事已表示將會授出特別交易批准，惟須獨立財務顧問在其意見中申述該等出售協議之條款屬公平合理及由獨立股東以每股一票之投票方式表決通過有關決議案以批准該等出售協議。亞洲融資及浩華融資已獲委任為聯席獨立財務顧問，就（其中包括）該等出售協議之條款向獨立董事委員會提供意見。倘該等出售協議未能獲獨立股東批准，本公司並無責任必須進行該等出售協議。

由於IHL為本公司之控股股東，故根據上市規則，該等出售事項構成本公司之關連交易。鑑於該等出售事項之總代價25,640,124港元佔本集團於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約53.64%，根據上市規則，該等出售事項亦構成本公司之主要交易。因此，該等出售事項須待（其中包括）獨立股東批准。

根據收購守則及上市規則，IFTL、北京控股、彼等各自之聯繫人士及任何彼等關於本公司之一致行動人士將就有關批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案在股東特別大會上棄權投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。理事已表示，IFTL、北京控股或其任何一方之一致行動人士倘在公佈刊發日期前六個月期間（惟於與董事就北京控股認購事項進行磋商、商議或達成諒解或協議後）至股東特別大會日期止購入任何股份，根據收購守則附表VI第3段，將被視作不合資格交易。倘在股東特別大會日期前發生任何此類不合資格交易，清洗豁免將告失效。

於最後可行日期，光明集團並無於任何股份佔有權益。惟根據收購守則及上市規則，光明集團、其任何聯繫人士及任何彼等關於本公司之一致行動人士將就有關批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案在股東特別大會上棄權投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。

根據收購守則及上市規則，IHL、其任何聯繫人士及任何彼等關於本公司之一致行動人士將就有關批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案在股東特別大會上棄權投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。

董事會函件

於最後可行日期，GDL及和黃概無於任何股份擁有權益，然而，根據收購守則及上市規則，GDL、和黃、彼等各自之聯繫人士及任何彼等關於本公司之一致行動人士將就有關批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案在股東特別大會上棄權投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。

於最後可行日期，INC Funds並無於任何股份擁有權益，然而，根據收購守則及上市規則，INC Funds、其任何聯繫人士及任何彼等關於本公司之一致行動人士將就有關批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案在股東特別大會上棄權投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。

獨立股東將由獨立董事委員會提供意見。白金榮先生、吳光發先生及吳光豐先生乃受薪董事。白金榮先生，本公司之董事兼主席，亦是北京控股之常務副總裁兼董事。吳光豐先生及吳光發先生合共持有Sunbird 100%已發行股本，而Sunbird則擁有IHL 30%權益。吳光豐先生及吳光發先生於IHL所持有之本公司已發行股本中間接擁有權益。於最後可行日期，白金榮先生、吳世雄先生或馮慶延先生概無於本公司已發行股本中直接或間接擁有權益。

根據收購守則，白金榮先生、吳光發先生及吳光豐先生被視作並非就該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議向獨立股東提供意見之獨立人士。吳世雄先生及馮慶延先生（彼等並非受薪董事，亦無參與或於該等認購事項或該等出售事項中擁有利益）已獲委任，以考慮該等認購事項之條款、批授清洗豁免及該等出售協議之條款，並就此向獨立股東提供推薦意見。獨立財務顧問已獲委任，以就該等認購事項之條款、批授清洗豁免及該等出售協議之條款對獨立股東而言是否公平合理提供推薦意見。

本通函旨在就（其中包括）該等認購事項、清洗豁免、該等出售事項、特別交易批准、本公司增加法定股本之建議及作出發行及購回股份之一般授權之建議，向股東提供進一步資料，以使彼等就股東特別大會通告內所載之決議案投票。獨立董事委員會向獨立股東提出之推薦意見載於本通函第38至39頁。載有獨立財務顧問對該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之意見之獨立財務顧問函件載於本通函第40至57頁。

2. 北京控股認購協議

日期：

二零零一年一月十八日

訂約方：

發行人： 本公司

認購人： IFTL，北京控股之直接全資附屬公司

擔保人： IHL

白金榮先生為北京控股之常務副總裁兼董事，亦為本公司之董事兼主席。除此以外，IFTL乃獨立於本公司、GDL、和黃或INC Funds、本公司、GDL、和黃或INC Funds、其任何附屬公司之董事、行政總裁及主要股東及彼等各自之聯繫人士。IHL乃本公司之控股股東。

將予發行之股份：

根據北京控股認購協議，IFTL將按發行價認購168,000,000股新股份，佔本公司於最後可行日期之已發行股本約195.90%，及本公司經根據該等認購事項將予發行之新股份擴大後之已發行股本約55.31%。

發行價：

每股股份1.00港元，關於發行價之其他資料載於下文「新股份之發行價」一節。

北京控股認購事項之條件：

北京控股認購事項須待下列條件達成或(d)、(f)、(i)及(j)項條件獲IFTL豁免後，方告完成：

- (a) 於北京控股認購完成、公司投資者認購完成及配售完成（僅受發行股份約束）後，聯交所上市委員會批准本公司將予發行之新股份上市及買賣；
- (b) 藉增設840,000,000股新股份，將本公司之法定股本由160,000,000港元增至1,000,000,000港元；

董事會函件

- (c) 獨立股東於股東特別大會上以每股一票之投票方式進行表決通過普通決議案，批准：—
- (i) 向IFTL配發及發行168,000,000股新股份；及
 - (ii) 清洗豁免；
- (d) 股份於北京控股認購完成日期前任何時間維持在聯交所之上市地位及買賣，惟臨時暫停買賣或不超過10個連續交易日之暫停買賣及因有待審批相關報章公佈而導致之臨時暫停買賣除外；
- (e) 理事授予清洗豁免；
- (f) 本公司於北京控股認購完成日期前並無接獲聯交所或證監會通知，其股份於聯交所之上市地位將會或可能會因北京控股認購完成而被撤銷；
- (g) 公司投資者認購協議及配售協議在各方面成為無條件，惟其中要求北京控股認購協議在各方面成為無條件之任何條件除外；
- (h) 該等出售協議在各方面（下文所載之合營公司出售事項之條件(a)項及該等出售協議規定北京控股認購協議在各方面須為無條件之任何條件除外）成為無條件；
- (i) 於所有其他條件達成或獲豁免之日，本公司並無重大違反本公司根據北京控股認購協議給予之保證；及
- (j) IFTL或其顧問完成就本集團及若干其他聯營公司之或然負債及所擁有之物業所有權而對本集團進行之盡職審查，而情況令IFTL滿意。

於最後可行日期，以上各項條件均未獲全部或部分達成或豁免。倘上述任何條件未能於二零零一年四月二十七日（或各方可能同意之較後日期）或之前達成或獲豁免，則北京控股認購協議及其項下之所有各方權利及責任將予停止及終止，而各方亦將毋須承擔任何責任（不損害任何該等訂約方就先前建約事項之權利）。根據北京控股認購協議，IFTL無權豁免上述(a)、(b)、(c)、(e)、(g)及(h)項條件。

北京控股認購事項之完成：

北京控股認購完成將於北京控股認購協議之條件達成或獲豁免之日期後第三個營業日或IFTL與本公司可能議定之其他日期發生，並將與香港出售協議、配售協議及公司投資者認購協議之完成同步發生。預期北京控股認購完成日期將為二零零一年四月二十七日或之前。根據北京控股認購事項須由IFTL支付之款額將於北京控股認購完成時支付，而根據北京控股認購協議，IFTL毋須支付任何按金。

費用及開支：

本公司與IFTL將各自承擔有關籌備北京控股認購協議及北京控股認購事項所產生之費用及開支，惟本公司將承擔就有關增加本公司之法定股本之全部資本稅項。

地位：

將發行予IFTL之新股份在各方面將與北京控股認購完成日期之已發行股份享有同等權益，包括北京控股認購完成日期或之後所宣派之任何股息。

3. 公司投資者認購協議

日期：

二零零一年一月十八日

訂約方：

關於GDL認購協議

發行人： 本公司

認購人： GDL

關於INC Funds認購協議

發行人： 本公司

認購人： INC Funds

GDL及INC Funds各自乃獨立人士，與本公司、北京控股或IFTL、本公司、北京控股或IFTL、彼等任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連，亦非一致行動。

將予發行之股份：

根據GDL認購協議，GDL將認購10,000,000股新股份，佔本公司現有已發行股本約11.66%，及本公司經根據該等認購事項將予發行之新股份擴大後之已發行股本約3.29%。根據INC Funds認購協議，INC Funds將認購10,000,000股新股份，佔本公司於最後可行日期之現有已發行股本約11.66%，及本公司經根據該等認購事項將發行之新股份擴大後之已發行股本約3.29%。

發行價：

每股股份1.00港元，關於發行價之其他資料載於下文「新股份之發行價」一節。

公司投資者認購事項之條件：

各公司投資者認購協議須待以下條件達成或獲有關公司投資者豁免條件(e)及(f)後，方告完成：

- (a) 於有關公司投資者認購完成後，聯交所上市委員會批准本公司將予發行之新股份上市及買賣；
- (b) 藉增設840,000,000股新股份，將本公司之法定股本由160,000,000港元增至1,000,000,000港元；
- (c) 獨立股東於股東特別大會上以每股一票之投票方式進行表決通過一項普通決議案授權配發及發行新股份予有關公司投資者；
- (d) 北京控股認購協議在各方面（包括惟不限於清洗豁免獲獨立股東於股東特別大會上以每股一票之投票方式進行表決批准及獲理事批授）成為無條件，惟其中要求有關公司投資者認購協議在各方面成為無條件之任何條件除外；
- (e) 於公司投資者認購協議日期及公司投資者認購完成時本公司所作出之保證仍屬真確，並在各重大方面概無誤導成份；及

- (f) 股份在公司投資者認購完成前任何時間於聯交所維持上市地位及買賣（惟不超過10個連續交易日之暫停買賣，以及因有關公司投資者認購協議或北京控股認購協議須作出之公佈審批而導致之臨時暫停買賣除外），以及於有關公司投資者認購完成或之前，並無收到證監會或聯交所任何表示，指因有關公司投資者認購完成或基於有關公司投資者認購協議或北京控股認購協議之條款，致使股份在聯交所之上市地位將會或可能遭到取消或反對（或上市地位將會或可能須附帶非本公司能合理接受之條件）。

倘上述任何條件未能於二零零一年四月二十七日（或由本公司與有關公司投資者可能同意之較後日期）或之前達成或獲豁免，則與公司投資者有關之公司投資者認購協議及其項下之所有各方權利及責任將告停止及終止，而各方毋須承擔其項下任何責任（不損害任何該等訂約方就先前違約事項之權利）。根據各公司投資者認購協議，有關公司投資者無權豁免上述(a)至(d)項條件。

公司投資者認購完成：

有關公司投資者認購完成將於有關公司投資者認購協議之條件達成或獲豁免當日後第三個營業日或各方可能同意之較後日期發生，並將與其他公司投資者認購協議、北京控股認購協議、配售協議及香港出售協議之完成同步發生。預期公司投資者認購完成將於二零零一年四月二十七日或之前完成。根據公司投資者認購協議各公司投資者應付之款項將於公司投資者認購完成後予以支付，而根據公司投資者認購協議各公司投資者並無支付任何按金。

進行公司投資者認購事項之理由及好處：

誠如本通函第9頁所披露，為維持公眾人士於北京控股認購完成後仍有足夠之持股量，本公司已訂立公司投資者認購協議。

董事會函件

和黃為一家投資控股公司並投資於上市證券，而INC Funds則擁有35,000,000美元（相當於約272,000,000港元）基金額，並由總部設在美利堅合眾國三藩市之高科技創業資本公司WI Harper Group管理。本公司相信，於認購完成後，公司投資者在本公司之投資可能有助本公司未來業務發展。

費用及開支：

本公司與公司投資者將各自承擔其有關籌備公司投資者認購協議所產生之費用及開支，惟本公司將承擔就有關增加本公司之法定股本之全部資本稅項。

地位：

將發行予公司投資者之新股份在各方面將與公司投資者認購完成當日已發行之股份享有同等地位，包括公司投資者認購完成日期及之後所宣派之任何股息。公司投資者將獲發行之新股份將不受任何出售限制。

4. 配售協議

日期：

二零零一年一月十八日

訂約方：

本公司及配售代理。配售代理乃獨立人士，與本公司及其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士或一致行動人士（如有）亦非一致行動。

將予配售之股份：

根據配售協議，30,000,000股新股份將予配售，佔本公司於最後可行日期之已發行股本約34.98%，或佔本公司經根據該等認購事項將予發行之新股份所擴大之已發行股本約9.88%。

發行價：

每股股份1.00港元，有關發行價之進一步資料載於下文「新股份之發行價」一節內。

承配人：

承配人將為機構或專業投資者。各承配人乃獨立人士，與本公司、IFTL或北京控股，或本公司、IFTL或北京控股，或彼等任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士或一致行動人士（如有）概無關連，亦並非與上述人士一致行動。

配售事項之條件：

配售完成之條件為：

- (a) 於配售完成後，聯交所上市委員會批准本公司將予發行之新股份上市及買賣；
- (b) 北京控股認購協議在各方面均成為無條件，惟其中要求配售協議在各方面均成為無條件之任何條件除外；
- (c) 獨立股東於股東特別大會上以每股一票之投票方式進行表決通過普通決議案，以授權根據配售事項配發及發行新股份；及
- (d) 本公司作出之聲明、保證及承諾在配售完成時於各重大方面仍屬真確。

倘上述任何條件於二零零一年四月二十七日（或各訂約方可能同意之較後日期）之前未能達成，則配售代理並無責任進行配售事項，而配售協議將告失效（因事先違反配售協議而引起之索償除外）。根據配售協議，配售代理無權豁免上述任何條件。

配售事項之完成：

在上述條件達成後，配售完成將與北京控股認購協議、公司投資者認購協議及香港出售協議之完成同步發生。

5. 新股份之發行價

新股份之發行價每股作價1.00港元，較(i)股份於二零零一年一月十六日（即股份於二零零一年一月十七日暫停買賣前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股1.50港元折讓約33.33%；(ii)股份於截至二零零一年一月十六日（包括該日）止10個交易日之平均收市價每股約1.50港元折讓約33.33%；(iii)股份於截至二零零一年一月十六日（包括該日）止30個交易日之平均收市價每股約1.34港元折讓約25.37%；(iv)於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約0.56港元溢價約78.57%；(v)股份於最後可行日期在聯交所之收市價每股1.30港元折讓約23.08%；及(vi)股份在最後可行日期前10個交易日之平均收市價每股約1.30港元折讓約23.08%。發行價乃經各有關訂約方按公平原則磋商後釐定，且董事、北京控股、公司投資者及配售代理已考慮（其中包括）以下因素：

- 於發表澄清公佈後，股份之價格及成交量均告大幅上升。每股股份收市價由二零零零年十二月六日之1.19港元上升至二零零一年一月十六日之1.50港元，升幅約為26.05%；
- 於截至二零零一年一月十六日（包括該日）止10、30及60日期間之每股股份平均收市價分別約為1.50港元、1.34港元及1.12港元；
- 於一九九九年十二月三十一日，經審核綜合資產淨值每股約為0.56港元；及
- 於截至一九九九年十二月三十一日止年度，經審核股東應佔虧損淨額約為50,190,000港元。

董事及北京控股董事均相信發行價對股東而言乃屬公平合理。

6. 進行該等認購事項之理由

於截至一九九九年十二月三十一日止年度，經審核股東應佔虧損淨額約為50,190,000港元，而誠如本公司刊登之中期報告所披露，於截至二零零零年六月三十日止六個月，未經審核股東應佔虧損淨額則約為11,520,000港元。於一九九九年十二

董事會函件

月三十一日，本集團之經審核綜合資產淨值約為47,800,000港元。本集團於一九九九年十二月三十一日、二零零零年六月三十日及二零零零年十二月三十一日之附息借款分別約為157,700,000港元、169,500,000港元及165,700,000港元。鑑於本公司以上經營業績及借貸水平，董事認為本公司存在承受資金壓力。董事並不知悉，於本集團截至一九九九年十二月三十一日止之經審核綜合賬目、本集團截至二零零零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期賬目及本集團截至二零零零年十月三十一日止十個月之未經審核綜合管理賬目當中，存在任何重大不確定項目。

董事（包括本公司之獨立非執行董事）認為，該等認購事項將可擴大本公司之資本基礎，並可為本集團奠定穩固之財政基礎，以繼續發展其現有業務及投資於其他業務（包括於資訊科技業及電訊業之業務）。董事亦相信該等認購事項不僅可改善本集團之財政狀況，對本集團日後之業務發展亦相當重要。

於認購完成後，北京控股（透過IFTL）將成為本公司之控股股東，而北京控股有意將本公司用作主要投資工具，用以投資於資訊科技及電訊行業。有關北京控股對本集團之意向之其他資料載於下文「北京控股對本集團之意向」一段。董事相信，鑑於北京控股已確立穩固之業務網絡及資源，並具備雄厚財力，董事相信北京控股認購事項將有助本集團加強其與北京控股之關係，並藉著該關係拓展各種商機，包括資訊科技及電訊業蘊藏之商機。因此，董事認為進行該等認購事項（包括北京控股認購事項）符合本集團之利益。

董事擬維持股份於聯交所之上市地位。進行公司投資者認購事項及配售事項之目的，乃為擴大本公司之股東基礎及維持公眾人士持有足夠股份，以符合上市規則第8.08條之規定。公司投資者認購事項及配售事項預期將導致公眾人士持有本公司經根據該等認購事項將予發行之新股份所擴大之已發行股本約25.39%。此外，董事相信公司投資者於本公司作出投資，將有助本公司於認購完成後之未來業務發展。

董事之意向為本公司將繼續經營其現有業務（將根據該等出售事項出售之毛線紡織品之貿易及製造業務除外）。董事亦將積極開拓各種商機，以期進一步涉足其他業務，包括發掘資訊科技及電訊業方面之商機，其中包括網絡基礎設施、網絡興建、網絡系統集成、互聯網支援相關服務及發展聰明卡。

7. 該等出售協議

關於香港出售協議

日期：

二零零一年一月十八日

訂約方：

賣方： 本公司

買方： 光明集團

擔保人： IHL

香港出售協議之詳情：

香港出售協議訂明，本公司會向光明集團出售以下各項：(a)本公司於中紡企業 70%已發行股本之權益，現金代價為每股1.00港元，總現金代價相當於70港元；(b)股東貸款中之一切利益與權益，按實額基準計算之現金代價為1,518,208港元；及(c)紡絨產品，現金代價為4,502,949港元。IHL將保證光明集團會履行其責任，並就透過或基於光明集團未有履行該等責任而本公司可能蒙受之一切損失或費用對本公司作出賠償保證。董事認為香港出售協議之條款乃按對獨立股東而言乃屬公平合理之商業條款協定。由於進行香港出售事項，本集團將有約777,000港元（乃以代價減二零零零年十月三十一日賬面值估計）之溢利。

代價：

香港出售事項之總現金代價為6,021,227港元，乃經參考以下三者總和而釐定：(i)中紡企業 70股股份之總面值70港元；(ii)於二零零零年十月三十一日之股東貸款為數1,518,208港元；及(iii)紡絨產品於二零零零年十月三十一日之賬面值4,502,949港元。董事認為，經考慮：(i)中紡企業於二零零零年十月三十一日之負債淨額約1,110,000港元；(ii)中紡企業之往績及財政狀況（見下文「有關中紡企業之資料」一節所載）；(iii)中紡企業所處之市場環境；(iv)按實額基準計

算之股東貸款之現金代價；及(v)香港出售事項之總現金代價較本公司所佔中紡企業於二零零零年十月三十一日之負債淨額之權益、股東貸款之數額及紡絨產品於二零零零年十月三十一日之賬面值三者總值溢價約777,000港元，香港出售事項之總代價對股東（包括獨立股東）而言乃屬公平合理。根據香港出售協議，光明集團毋須支付按金。

香港出售事項之條件：

香港出售協議須待以下條件得以達成或（就(a)項條件而言）獲光明集團豁免後，方告完成：

- (a) 香港出售協議下之保證於香港出售協議完成時仍屬真確且於所有重大方面並無誤導成份；
- (b) 根據香港出售協議擬定之交易獲獨立股東在股東特別大會上以每股一票的投票方式進行表決批准；
- (c) 北京控股認購協議在各方面均成為無條件，惟其中要求香港出售協議在各方面成為無條件之任何條件除外；
- (d) 擁有北京金羊餘下50%權益之中方以書面同意將本公司於北京金羊之50%權益自本公司轉讓予光明集團，並以書面放棄其購入本公司該等權益之優先購買權；及
- (e) 就香港出售協議及合營公司出售協議，根據收購守則第25條取得特別交易批准。

倘上述任何條件未能於二零零一年四月二十七日（或各訂約方可能同意之較後日期）或之前獲達成或獲光明集團豁免，則光明集團毋須進行購入銷售股份、股東貸款及紡絨產品，而香港出售協議將不再具有任何效力（惟因香港出售協議先前遭違反所產生之索償除外）。根據香港出售協議，光明集團無權豁免上述(b)、(c)、(d)及(e)項條件。誠如下文「合營公司出售事項之條件」一段所述，上述(d)項條件已經達成。

關於合營公司出售協議

日期：

二零零一年一月十八日

訂約方：

賣方： 本公司

買方： 光明集團

擔保人： IHL

合營公司出售協議之詳情：

根據合營公司出售協議，本公司有條件同意出售，而光明集團則有條件同意購買本公司於北京金羊之50%權益，代價為現金19,618,897港元。董事認為合營公司出售協議之條款按商業條款協定，對獨立股東而言乃屬公平合理。由於進行合營公司出售事項，本集團將不會有任何溢利或虧損（乃以代價減現時賬面值估計）確認入賬。

代價：

合營公司出售事項之現金代價為19,618,897港元，乃根據北京金羊於二零零零年十月三十一日之未經審核管理賬目內本集團應佔北京金羊之50%資產淨值19,618,897港元釐定。董事認為，經考慮：(i) 北京金羊之往績及財務狀況（見下文「有關北京金羊之資料」一節所載）；(ii) 北京金羊所處之市場環境；及(iii) 合營公司出售事項代價相等於二零零零年十月三十一日應佔北京金羊資產淨值50%權益之價值後，合營公司出售事項之代價對股東（包括獨立股東）而言乃屬公平合理。根據合營公司出售協議，光明集團毋須支付按金。

合營公司出售事項之條件：

合營公司出售事項須待（其中包括）以下條件得以達成或（就(f)項條件而言）獲光明集團豁免後，方可完成：

- (a) 就合營公司出售事項、終止原本之合營公司合同、經修訂之合營公司合同與章程以及北京金羊董事會成員之變動，取得有關中國批核機關之批准；

董事會函件

- (b) 擁有北京金羊餘下50%權益之中方以書面同意將本公司於北京金羊之50%權益自本公司轉讓予光明集團，並以書面同意放棄其購入本公司該等權益之優先購買權；
- (c) 根據合營公司出售協議擬定之交易獲獨立股東在股東特別大會上以每股一票之投票方式進行表決批准；
- (d) 北京控股認購協議已在各方面均成為無條件；
- (e) 就香港出售協議及合營公司出售協議，根據收購守則第25條取得特別交易批准；及
- (f) 合營公司出售協議下之保證於合營公司出售協議完成時仍屬真確且並無誤導成份。

倘上述任何條件未能於二零零一年六月二十九日（或各訂約方可能同意之較後日期）或之前獲達成或獲光明集團豁免，則光明集團有權終止合營公司出售協議。合營公司出售協議將自光明集團發出書面終止通知之日期起終止，而有關各方亦毋須履行該協議內所訂各自之責任（惟因合營公司出售協議先前遭違反所產生之索償除外）。根據合營公司出售協議，光明集團無權豁免上述(a)、(b)、(c)、(d)及(e)項條件。

擁有北京金羊餘下50%權益之中方已經同意將本公司於北京金羊之50%權益自本公司轉讓予光明集團，並同意放棄其購入本公司該等權益之優先購買權。因此，合營公司出售協議之(b)項條件已獲達成。

8. 進行該等出售事項之理由

本公司之毛線紡織品之貿易及製造業務在過去數年出現虧損，董事認為毛線紡織品貿易及製造業務將持續面對劇烈競爭，而本集團需要投入時間及資源方能改善毛線紡織品貿易及製造業務之表現；因此，本集團擬因進行該等出售事項而終止經營毛線紡織品貿易及製造業務，且董事相信該等出售事項可為本集團提供良機，令其可將毛線紡織品之貿易及製造業務之投資變現，從而套取額外之資金擴展及分散本集團之業務。

9. 該等認購事項及該等出售事項所得款項之用途

來自該等認購事項及該等出售事項之所得款項毛額及淨額分別為數估計達243,640,000港元及237,000,000港元。現擬將該等認購事項及該等出售事項之所得款項淨額其中不多於一半用作償還部份銀行貸款及其他借款（該等銀行貸款及其他借款於二零零零年十二月三十一日時之總額約為197,000,000港元），而所得款項餘額將撥作一般營運資金，主要用作投資及將本集團之業務拓展至包括資訊科技及電訊業務，尤其是網絡基建設施、網絡興建、網絡系統集成、互聯網支援相關服務以及發展聰明卡。該等於資訊科技及電訊業務之投資及／或發展將透過多種方式落實進行，包括（但不限於）內部發展、投資、合營公司、股份互換、合作協議及／或策略聯盟。本公司之任何收購將在符合上市規則之規限下進行。目前，本公司並無就任何收購行動訂立任何協議或進行任何磋商。

董 事 會 函 件

10. 因進行該等認購事項而引致之本公司股權架構變動

本公司於緊接認購完成前及緊隨認購完成後之股權架構載述如下：

	緊接認購 完成前 (附註1)		緊隨認購 完成後 (附註1)	
	股份	%	股份	%
IFTL	—	—	168,000,000	55.31
GDL (附註2)	—	—	10,000,000	3.29
INC Funds (附註2)	—	—	10,000,000	3.29
IHL	58,618,368	68.35	58,618,368	19.30
承配人 (附註2)	—	—	30,000,000	9.88
其他股東 (附註2)	27,140,382	31.65	27,140,382	8.93
總計	85,758,750		303,758,750	

附註：

1. 上述數字乃假設除新股份外，於本通函刊發日期後直至認購完成日期，本公司將不會發行或購回新股份。
2. 於認購完成後，此等股東所持有之股份被視作公眾人士持有之部分股份。

北京控股計劃於認購完成後，維持股份於聯交所之上市地位。

11. 發行及購回股份之一般授權

本公司將在股東特別大會上向股東提呈一項決議案，以批准向董事作出授權，以配發、發行及處理本公司額外股份及其他證券，惟數額最多相當於本公司經根據該等認購事項發行新股份所擴大之已發行股本20%。

該授權須待通過相關普通決議案以批准增加本公司之法定股本、根據該等認購事項配發及發行新股份及清洗豁免後始可進行。該授權將繼續生效，直至本公司下屆

股東週年大會結束或任何適用法例或本公司之公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿或股東於下屆股東週年大會前在股東大會上以普通決議案撤回或修訂該授權（以最早發生者為準）為止。

於該授權生效後，根據股東於二零零零年六月二十七日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案而授予董事行使本公司權力以配發、發行及以其他方式處理額外股份之一般授權將予撤回。

現亦擬在股東特別大會上向股東提呈一項決議案，以授予董事一項一般授權，藉以授權本公司在聯交所購回最多佔經根據該等認購事項發行新股份所擴大之已發行股份總額10%之股份。此項購回授權將繼續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束或任何適用法例或本公司之公司組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿或股東於下屆股東週年大會前在股東大會上以普通決議案撤回或修訂該授權（以最早發生為準）為止。

上市規則有關條文所規定有關公司在聯交所購回本身證券之規例之說明函件載於本通函附錄四。

12. 收購守則之影響

於最後可行日期，IFTL、北京控股、公司投資者或彼等各自之聯繫人士或一致行動人士（如有），除分別根據北京控股認購協議及公司投資者認購協議將予購入之股份外，概無擁有任何股份或佔有任何股份之權益。於認購完成後，IFTL、北京控股及其聯繫人士將擁有168,000,000股股份之權益，佔公司經根據該等認購事項將予發行之新股份擴大後之已發行股本約55.31%。於公佈刊發日期前至最後可行日期之六個月期間，IFTL、北京控股及公司投資者或彼等任何之一致行動人士（按收購守則之界定）概無買賣任何股份。

根據收購守則第26條，於北京控股認購完成後，除非獲授清洗豁免，否則IFTL及其一致行動人士將須就所有當時IFTL或其一致行動人士尚未擁有或並未同意購入之已發行股份提出無條件全面收購建議。

北京控股認購完成須待（其中包括）理事授出清洗豁免，方可作實。根據北京控股認購協議，IFTL不會豁免此一條件。IFTL及北京控股已向理事申請清洗豁免，倘獲

授出，則一般須經獨立股東以每股一票之投票方式進行表決批准。理事已同意（須受獨立股東以每股一票之投票方式作出批准所規限）授出清洗豁免。理事已表示，IFTL、北京控股或其任何一方之一致行動人士倘在公佈刊發日期前六個月期間（惟於與董事就北京控股認購事項進行磋商、商議或達成諒解或協議後）至股東特別大會日期止購入任何股份，根據收購守則附表VI第3段，將被視作不合資格交易。倘在股東特別大會日期前發生任何此類不合資格交易，清洗豁免將告失效。

北京控股認購事項將不會導致須就股份提出全面收購建議。

倘清洗豁免獲獨立股東批准，以及於緊隨認購完成後，北京控股（透過IFTL）及其一致行動人士（如有）將持有本公司經根據該等認購事項將予發行之新股份所擴大之已發行股本約55.31%，就此，北京控股及其一致行動人士（如有）可於其後自由收購額外股份而毋須根據收購守則第26條承擔提出全面收購建議之任何其他責任。

13. 特別交易批准／關連交易

根據收購守則第25條，該等出售協議構成特別交易，因而須獲理事之同意。有關方面已就特別交易批准向理事提出申請。理事已表示將會授出特別交易批准，惟須獨立財務顧問在其意見中申述該等出售協議之條款屬公平合理及由獨立股東以每股一票之投票方式於股東特別大會表決通過有關決議案以批准該等出售協議。

此外，於二零零一年一月十六日，IHL實益擁有本公司合共約68.35%已發行股本。因此，按上市規則之界定，北京控股認購事項（IHL作為擔保人）及該等出售事項構成本公司之關連交易。由於該等出售事項之總代價25,640,124港元佔本集團於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約53.64%，按上市規則之界定，該等出售事項亦構成本公司之重大交易。因此，北京控股認購事項及該等出售事項必須獲得獨立股東之批准方可進行。

IFTL、北京控股、其任何聯繫人士及與本公司有關之彼等各自一致行動人士將在股東特別大會上放棄就批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。

董事會函件

於最後可行日期，光明集團並無於任何股份佔有權益。惟根據收購守則及上市規則，光明集團、其任何聯繫人士及任何彼等關於本公司之一致行動人士將就有關批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案在股東特別大會上棄權投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。

IHL、其任何聯繫人士及與本公司有關之彼等各自一致行動人士將在股東特別大會上放棄就批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。

於最後可行日期，GDL及和黃概無於任何股份擁有權益，然而，GDL、和黃、任何其各自之聯繫人士及與本公司有關之彼等各自一致行動人士將在股東特別大會上放棄就批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。

於最後可行日期，INC Funds並無於任何股份擁有權益，然而，INC Funds、其任何聯繫人士及與本公司有關之彼等各自一致行動人士將在股東特別大會上放棄就批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之決議案投票（以彼等各自於本公司可能持有之股權為限）。

14. 本集團之資料

業務

本公司為於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本集團主要從事毛線紡織品貿易及製造、物業投資及酒樓業務。

董 事 會 函 件

財務資料

下表載列本公司截至一九九九年十二月三十一日止三個年度、截至二零零零年六月三十日止六個月及截至二零零零年十月三十一日止十個月之業績概要：

	(經審核)			(未經審核) 截至 二零零零年 六月三十日 止六個月	(未經審核) 截至 二零零零年 十月三十一日 止十個月
	截至十二月三十一日止年度 一九九七年	一九九八年	一九九九年	千港元	千港元
營業額	113,580	117,716	127,785	90,391	144,463
股東應佔虧損	13,967	34,450	50,190	11,520	18,993

截至一九九九年十二月三十一日止年度，毛線紡織品貿易業務、酒樓業務、物業投資業務及其他一般貿易之營業額分別約為23,000,000港元、94,800,000港元、8,100,000港元及1,800,000港元，分別佔本集團截至一九九九年十二月三十一日止年度總營業額約18.02%、74.22%、6.32%及1.44%。截至一九九九年十二月三十一日止年度，毛線紡織品貿易業務、酒樓業務、物業投資業務及其他一般貿易之應佔經營虧損分別約為8,800,000港元、4,900,000港元、10,100,000港元及600,000港元，分別佔截至一九九九年十二月三十一日止年度經營虧損約36.12%、20.21%、41.27%及2.40%。

於一九九九年十二月三十一日，本公司之經審核綜合資產淨值約為47,800,000港元。本集團於一九九九年十二月三十一日及二零零零年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸分別約為182,000,000港元及197,000,000港元。

15. 有關中紡企業之資料

中紡企業乃一家於一九九五年在香港註冊成立之公司，由本公司擁有70%權益，其餘30%權益由王靜儀女士擁有，除基於王女士為中紡企業之主要股東此事實外，王女士乃獨立第三方，獨立於本公司、IFTL或北京控股、本公司、IFTL或北京控股之董事、行政總裁或主要股東、彼等任何附屬公司或彼等各自之聯繫人士或一致行動人士（如有），且與以上各方概無關連，亦非一致行動。於最後可行日期，中紡企業並無

於任何股份擁有權益。中紡企業主要從事毛線紡織品貿易。中紡企業於截至一九九九年十二月三十一日止兩個年度之經審核溢利（虧損）淨額分別約為(264,000)港元及203,000港元。本集團應佔中紡企業於一九九九年十二月三十一日之經審核負債淨額約為738,000港元。此外，根據本集團之管理賬目，中紡企業於截至二零零零年十月三十一日止十個月之虧損淨額約為56,000港元，而其於二零零零年十月三十一日之負債淨額則約為1,110,000港元。

16. 有關北京金羊之資料

北京金羊為一家於一九九六年在中國成立之中外合營企業，經營期為二十年。本公司擁有北京金羊 50%權益，其餘50%權益由中方擁有，中方乃獨立人士，獨立於且與本公司、IFTL或北京控股、本公司、IFTL或北京控股之董事、行政總裁或主要股東、彼等任何附屬公司或彼等各自之聯繫人士或一致行動人士（如有）概無關連，亦非一致行動。北京金羊之註冊資本為11,180,000美元（約86,869,000港元），其主要從事製造毛線紡織品。本集團應佔北京金羊於截至一九九九年十二月三十一日止兩個年度各年之虧損淨額（已於本集團根據香港公認會計準則編製之經審核賬目內編列）分別約為人民幣1,030,000元（約958,000港元）及人民幣14,843,000元（約13,807,000港元）。本集團所佔北京金羊於一九九九年十二月三十一日之資產淨值（已於本集團根據香港公認會計準則編製之經審核賬目內編列）約為人民幣25,947,000元（約24,136,000港元）。此外，根據本集團之管理賬目，本集團應佔北京金羊於截至二零零零年十月三十一日止十個月之虧損淨額約為人民幣4,858,000元（約4,519,000港元），而本集團所佔北京金羊於二零零零年十月三十一日之資產淨值則約為人民幣21,090,000元（約19,618,000港元）。

17. 有關IHL之資料

IHL為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，乃為本公司之控股股東，於最後可行日期持有58,618,368股股份，佔本公司已發行股本約68.35%。IHL分別由北京國投間接擁有70%及由Sunbird直接擁有30%權益。吳光豐先生及吳光發先生合共擁有Sunbird 100%已發行股本。IHL之董事白金榮先生、吳光發先生及吳光豐先生亦為本公司之董事。此外，白金榮先生亦為北京控股之常務副總裁兼董事。

18. 有關北京控股及IFTL之資料

業務

北京控股為一家於香港註冊成立之投資控股公司，其股份於聯交所上市。北京控股及其附屬公司主要從事四類主要業務，分別為生活消費品、基建工程、服務業及科技業。生活消費品包括製造、分銷及銷售啤酒、洋酒及奶類產品、加工肉類及海產產品。基建工程包括管理及經營中國北京首都國際機場高速公路，以及一所食水處理廠之特許經營權。服務業包括提供旅遊、零售及酒店服務。科技業務主要是北京控股集團於一家與Siemens AG合作經營，生產交換系統之合營企業內所佔之40%權益。北京控股集團亦已開展數項科技相關計劃。

北京控股集團之最終控股股東為京泰實業（集團）有限公司，一家根據香港法律註冊成立並由北京市政府全資擁有之有限公司。京泰實業（集團）有限公司乃北京市政府在香港經營商貿業務之代表機構。憑藉與北京市政府獨特而密切之關係，北京控股集團處於有利位置，得以實際接觸有關北京市經濟發展之資訊，並對北京市之投資機會加以利用。

IFTL為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為北京控股之直接全資附屬公司。

財務資料

下表載列北京控股集團截至一九九九年十二月三十一日止三個年度及截至二零零零年六月三十日止六個月之業績概要：

	(未經審核)			截至
	(經審核)			二零零零年
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日
	一九九七年	一九九八年	一九九九年	止六個月
	(附註)			
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	3,370,694	3,396,578	3,823,713	2,482,995
股東應佔溢利	811,208	474,460	485,030	260,953

附註：呈列僅作參考用途之截至一九九七年十二月三十一日止年度之備考綜合收益表，已根據香港公認會計準則編製，以列示北京控股集團截至一九九七年十二月三十一日止年度之業績，猶如北京控股集團之架構已於該年度整年已然存在一樣。

北京控股集團於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為6,169,000,000港元。

19. 有關GDL及INC FUNDS之資料

有關GDL之資料

GDL為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為和黃間接全資擁有之附屬公司。和黃為一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市。和黃及其附屬公司主要從事港口及相關業務、電訊、電子商貿、物業發展、酒店、零售、製造、能源、基建工程、金融及投資業務。

有關INC Funds之資料

INC Funds於一九九六年四月在開曼群島註冊成立，基金額為35,000,000美元（約272,000,000港元），由WI Harper Group（一間總部設在美利堅合眾國三藩市之高科技創業資本公司）管理。WI Harper Group特別注重大中華地區（包括香港、中國及台灣）和美利堅合眾國矽谷內高科技行業之投資機會。INC Funds著重北美、亞太及歐洲內資訊科技及生物科技行業之投資機會。

20. 北京控股對本集團之意向

業務

於認購完成後，北京控股將透過IFTL成為本公司之控股股東。北京控股之意向為本集團維持其現時之物業投資及酒樓業務，並繼續僱用本集團之僱員。此外，北京控股憑藉北京市政府之持續支持，計劃將本公司發展成為其投資於資訊科技及電訊業之主要旗艦。於認購完成後，北京控股預期本公司將繼續評估於資訊科技及電訊業之投資機會（包括北京控股集團之現有投資）。北京控股可能會或可能不會向本集團注入其現有資訊科技及電訊投資項目。無論如何，本公司將僅會投資符合股東整體利益及有利本集團之項目。日後注入本集團之資產將根據上市規則之規定而作出。北京控股之意向為其業務不會與本集團進行競爭。倘本集團將發展任何導致本集團與北京控股間出現競爭之新業務，本公司將於適當時機作全面披露。

北京控股之另一意向，為本公司繼續與其公司投資者維持策略性夥伴關係，充份利用彼等於資訊科技及電訊業方面之豐富經驗。因此，本集團將使其業務更多元化，以包括資訊科技及電訊類別之業務，尤其於網絡基礎設施興建、網絡系統集成、互聯網支援相關服務及發展聰明卡方面。其目標為使本集團成為中國北京首屈一指之網絡基礎設施建造商，在電子交易之長遠發展計劃上扮演重要角色，以及提供一流之網絡接駁服務。

本公司之董事及僱員

董事會現有五名董事（包括兩名獨立非執行董事）。現擬於緊隨認購完成後各董事均留任董事會。為確保平穩過渡及保持管理層之一致性，亦不擬對本公司之現有高級管理層及僱員作出重大改變。此外，視乎未來業務發展需要，IFTL可能會提名其他人選加入董事會。目前，IFTL仍在物色擁有相關資訊科技、電訊或專業企業融資經驗之合適人選。IFTL將於確定有關人選後向股東提供進一步資料。

21. 維持本公司之上市地位

北京控股董事之意向為於認購完成後維持本公司在聯交所之上市地位。

聯交所已表示倘公眾人士持有之股份少於25%，彼將密切注視股份之買賣。倘聯交所相信：

- 股份存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，

則將考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣。

聯交所亦將密切注視本公司未來進行之一切收購或出售資產事項。聯交所亦擁有酌情權，可要求本公司向其股東刊發通函，而不論建議中之交易之規模，尤其當該等建議中之交易偏離本公司之主要業務時。聯交所亦有權將連串交易彙集處理，而任何該等交易或會導致本公司被當作新申請上市之公司。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准新股份上市及買賣。

22. 股東特別大會

股東特別大會定於二零零一年三月十六日上午十時三十分假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳召開，大會通告載於本通函第120至124頁，在會上，將向股東提呈普通決議案，以批准（其中包括）：

- 增加本公司之法定股本；
- 配發及發行新股份；
- 清洗豁免；
- 該等出售協議；
- 向董事作出授權以配發、發行及處理額外股份；及
- 授予董事一般授權以購回股份。

根據收購守則之規定，有關批准配發及發行新股份、該等出售協議及清洗豁免之普通決議案將須經獨立股東以每股一票之投票方式表決批准。

茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下（作為股東）能否親自出席股東特別大會，敬請將代表委任表格按印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶處登捷時有限公司（地址為香港中環夏慤道10號和記大廈4樓），而無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會並在會上投票。

23. 意見

董事認為增加本公司法定股本、授予董事一般授權以配發、發行及買賣本公司額外股份及其他證券，及授予董事一般授權以購回股份、進行該等認購事項、該等出售協議及清洗豁免乃符合本公司之最佳利益。因此，董事推薦股東投票贊成有關增加

董事會函件

本公司法定股本、授予董事一般授權以配發、發行及買賣本公司額外股份及其他證券，及授予董事一般授權以購回股份、進行該等認購事項、該等出售協議及清洗豁免之普通決議案。

閣下將獲獨立董事委員會（於考慮獨立財務顧問發出之意見後）另行提供意見，其乃關於清洗豁免、根據該等認購事項配發及發行新股份及該等出售協議。獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件各自載於本通函第38至39頁及第40至57頁。

24. 一般事項

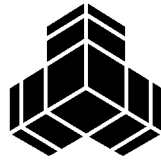
敬請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問就有關該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議所發出之函件及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
北京發展（香港）有限公司
董事總經理
吳光發

二零零一年二月二十三日



BEIJING DEVELOPMENT (HONG KONG) LIMITED
北京發展（香港）有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

敬啟者：

**該等認購事項、
申請授予清洗豁免及特別交易批准
及
本公司有關該等出售事項之主要及關連交易及特別交易**

吾等茲提述本公司於二零零一年二月二十三日向股東寄發之通函（「本通函」），本函件為本通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙之涵義與本通函所界定者相同。

作為獨立於該等認購事項及該等出售事項各方之董事，吾等已獲董事會委任，向閣下提供吾等認為就該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議而言是否符合本公司之利益、及該等認購事項之條款、批授清洗豁免及該等出售協議之條款就獨立股東而言是否公平合理之意見。

亞洲融資及浩華融資已獲委任為獨立財務顧問，就該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議向吾等提供意見。上述公司所提供意見之詳情，以及彼等於達致該等意見時所考慮之主要因素及理由，已載於本通函第40至57頁之獨立財務顧問函件內。

謹請閣下細閱本通函第8至37頁之「董事會函件」及於各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮該等認購事項之條款、清洗豁免及該等出售協議之條款、獨立股東之利益及獨立財務顧問之意見後，吾等認為該等認購事項之條款、批授清洗豁免及該等出售協議之條款為公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

吳世雄

獨立非執行董事

馮慶延

獨立非執行董事

謹啟

二零零一年二月二十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會之聯席獨立財務顧問亞洲融資有限公司及浩華融資亞洲有限公司函件全文，以便納入該通函內。



亞洲融資
ASIA FINANCIAL CAPITAL
亞洲融資集團成員
亞洲融資有限公司
香港
德輔道中120號
亞洲金融中心12樓



浩華融資亞洲有限公司
香港灣仔
港灣道18號
中環廣場2001室

敬啟者：

**該等認購事項、
申請授予清洗豁免及特別交易批准
及
貴公司有關該等出售事項之主要及關連交易及特別交易**

吾等提述該等認購事項、清洗豁免、該等出售事項及特別交易批准，詳情載於日期為二零零一年二月二十三日之致股東通函（「該通函」）內，本函件為該通函一部份。除另有訂明外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同含義。

獨立股東將由獨立董事委員會提供意見。白金榮先生、吳光發先生及吳光豐先生乃受薪董事。白金榮先生，本公司之董事兼主席，亦是北京控股之常務副總裁兼董事。於最後可行日期，吳光豐先生及吳光發先生合共持有Sunbird 100%已發行股本，Sunbird 擁有IHL 30%已發行股本，而IHL則於最後可行日期擁有 貴公司約68.35%已發行股本。因此，吳光豐先生及吳光發先生於IHL所持有之 貴公司已發行股本中間接擁有權益。於最後可行日期，白金榮先生、吳世雄先生或馮慶延先生於 貴公司已發行股本中沒有直接或間接擁有權益。

根據收購守則，白金榮先生、吳光發先生及吳光豐先生被視作並非就該等認購事項、清洗豁免及該等出售事項向獨立股東提供意見之獨立人士。吳世雄先生及馮慶延先生（彼等並非受薪董事，亦無參與或於該等認購事項或該等出售事項中擁有利

獨立財務顧問函件

益)已獲委任,以考慮該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議,並就此向獨立股東提供推薦意見。亞洲融資及浩華融資已獲委任為聯席獨立財務顧問,就該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議,向獨立董事委員會提供意見。

該等出售事項構成 貴公司須受上市規則規限之主要及關連交易及根據收購守則第25條附註4規定須獲理事批准之特別交易。該等出售協議,連同該等認購事項及清洗豁免,皆須取得獨立股東在股東特別大會以每股一票之投票表決方式批准。

於達成吾等之意見時,吾等曾依賴該通函所載或所提述之資料、聲明及物業估值和董事所提供之資料及聲明。吾等已假設該通函所載或所提述之資料及聲明和董事所提供之資料及聲明,於提供之時乃屬真實準確,並於該通函刊發日期仍為真實準確。吾等亦假設世邦魏理仕所編製之物業估值乃公平及準確,而董事於該通函所作出之信念及意向聲明乃經盡責查詢之後始合理地作出。吾等認為已審閱充足資料以達致知情之見解,依據該通函所載資料之真確性作出判斷,並就吾等之意見提供合理基準。吾等無理由懷疑該通函所載資料當中有任何重大事實被遺漏或隱瞞,亦不懷疑董事所提供之資料及聲明之真實性、準確性和完整性。然而,吾等並無深入調查 貴集團、中紡企業、北京金羊、北京控股集團、公司投資者及彼等各自之聯繫人士之業務及事務。

該等認購事項

主要考慮因素

於達成吾等對該等認購事項之條款之意見時,吾等曾考慮下列主要因素:

1. 該等認購事項、北京控股集團及公司投資者之背景及資料

於二零零一年一月十八日, 貴公司訂立北京控股認購協議、GDL認購協議及INC Funds認購協議,據此,IFTL、GDL及INC Funds各自有條件同意按每股新股份之發行價1.00港元分別以總代價168,000,000港元、10,000,000港元及10,000,000港元認購168,000,000股、10,000,000股及10,000,000股新股份。

北京控股認購事項、GDL認購事項及INC Funds認購事項下之168,000,000股、10,000,000股及10,000,000股新股份，(a)分別佔 貴公司於最後可行日期之已發行股本約195.90%、約11.66%及約11.66%；及(b)分別佔 貴公司經根據該等認購事項將予發行之新股份所擴大之已發行股本約55.31%、約3.29%及約3.29%。

除北京控股一位執行董事白金榮先生亦為 貴公司之董事兼主席外，IFTL、GDL及INC Funds各自為獨立人士，與 貴公司、 貴公司及其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士皆無關連，亦非一致行動。

IFTL乃於英屬處女群島註冊成立之公司，並為北京控股之直接全資附屬公司。北京控股乃於香港註冊成立之投資控股公司，其股份在聯交所上市。北京控股集團主要從事四類主要業務，分別為生活消費品、基建工程、服務業及科技業。生活消費品包括製造、分銷及銷售啤酒、洋酒、奶類產品、加工肉類及海產產品。基建工程包括管理及經營中國北京首都國際機場高速公路，以及一所食水處理廠之特許經營權。服務業包括提供旅遊、零售及酒店服務。科技業務主要是北京控股集團於一家與Siemens AG合作經營，生產交換系統之合營企業內所佔之40%權益。北京控股集團亦涉足多個科技相關項目，例如成立一個創業資本基金（該基金已在大中華地區及美利堅合眾國投資於三十八間新創辦高科技公司）及組成一間總部設在中國北京而以投資於國內新創辦高科技公司為重點之合營公司。北京控股集團所投資之上述高科技公司亦包括從事電子商貿、互聯網相關業務及電訊業務之公司。

誠如該通函所載之「董事會函件」所述，截至一九九九年十二月三十一日止三年北京控股集團股東應佔之經審核純利及截至二零零零年六月三十日止六個月北京控股集團股東應佔之未經審核純利分別為811,208,000港元、474,460,000港元、485,030,000港元及260,953,000港元。於一九九九年十二月三十一日，北京控股集團之經審核綜合資產淨值約為6,169,000,000港元。此外，北京控股集團之最終控股股東為京泰實業（集團）有限公司，一家根據香港法律註冊成立並由北京市政府全資擁有之有限公司。京泰實業（集團）有限公司乃北京市政府在香港經營商貿業務之代表機構。憑藉與北京市政府獨特而密切之關係，北京控股集團處於有利位置，得以實際接觸有關北京市經濟發展之資訊，並對北京市之投資機會加以利用。

GDL為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為和黃間接全資擁有之附屬公司。和黃為一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市。和黃及其附屬公司主要從事港口及相關業務、電訊、電子商貿、物業發展、酒店、零售、製造、能源、基建工程、金融及投資業務。

INC Funds於一九九六年四月在開曼群島註冊成立，基金額為35,000,000美元（相等於約272,000,000港元），由WI Harper Group（一間總部設在美利堅合眾國三藩市之高科技創業資本公司）管理。WI Harper Group特別注重大中華地區（包括香港、中國及台灣）和美利堅合眾國矽谷內高科技行業之投資機會。INC Funds著重北美、亞太及歐洲內資訊科技及生物科技行業之投資機會。

GDL及INC Funds各自乃獨立人士，與 貴公司、北京控股或IFTL、及 貴公司、北京控股或IFTL或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連，亦非一致行動。

2. 進行該等認購事項之理由及有關 貴集團之未來意向

於截至一九九九年十二月三十一日止年度，經審核股東應佔虧損淨額約為50,190,000港元，而於截至二零零零年六月三十日止六個月，未經審核股東應佔虧損淨額約為11,500,000港元。於一九九九年十二月三十一日， 貴集團之經審核綜合資產淨值約為47,800,000港元。 貴集團於一九九九年十二月三十一日及於二零零零年六月三十日之附息借款分別約為157,700,000港元及169,500,000港元。鑑於 貴公司以上之經營業績及借貸水平，董事認為 貴公司正在承受資金壓力。

此外，吾等自 貴集團於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表及 貴集團於二零零零年十月三十一日之未經審核綜合資產負債表中得知 貴集團分別錄得流動負債淨額53,751,000港元及67,230,000港元。吾等認為，倘 貴公司未能籌集得任何新資金， 貴集團之資金周轉及償債能力將存在不確定因素。然而，鑑於 貴集團截至二零零零年十月三十一日止十個月之未經審核綜合管理賬目及該通函附錄二所載之法國巴黎百富勤（ 貴公司之財務顧問）及安永會計師事務所（ 貴公司之核數師）之函件，吾等並不知悉 貴集團截至二零零零年十月三十一日止十個月之未經審核綜合管理賬目當中，存在任何重大不確定項目。

鑑於 貴公司之現有借貸水平，董事認為 貴公司進一步籌集債務融資存在一定困難。除作為另一可行途徑以紓緩 貴公司之融資壓力外，該等認購事項亦將擴大 貴公司之資本基礎，並可為 貴集團奠定穩固之財政基礎，以繼續發展其現有業務（毛線紡織品之貿易及製造業務除外）及投資於其他業務（包括於資訊科技及電訊行業）。吾等同意董事之意見，即該等認購事項不僅可改善 貴集團之財政狀況，並且對 貴集團之未來業務發展具重要性。

誠如該通函所載之「董事會函件」所述，於認購完成後，北京控股（透過 IFTL）將成為 貴公司之控股股東。董事及北京控股有意維持股份在聯交所之上市地位。進行公司投資者認購事項及配售事項之目的，在於擴大 貴公司之股東基礎及維持公眾人士持有足夠股份，以符合上市規則規定公眾人士持股量不少於25%之要求。公司投資者認購事項及配售事項預期可導致公眾人士持有 貴公司經根據該等認購事項將予發行之新股份所擴大之已發行股本股份約25.39%。

北京控股之意向為 貴集團維持現時之物業投資及酒樓業務，並將繼續聘請 貴集團之員工。此外，北京控股憑藉北京市政府之持續支持，計劃將 貴公司發展成為其投資於資訊科技及電訊業之主要旗艦。北京控股可能或可能不會向 貴集團注入其現有資訊科技及電訊投資項目。然而， 貴公司將僅會投資於符合股東整體利益及對 貴集團有利之項目。任何北京控股在未來向 貴集團注入之資產將受上市規則之規限。北京控股之意向為，北京控股之業務不會與 貴集團之業務進行競爭。倘 貴集團發展任何將導致 貴集團與北京控股之間出現競爭之新業務， 貴公司將於適當時機作出全面披露。

北京控股之另一意向為 貴集團將使其業務更多元化，以包括資訊科技及電訊類別之業務，尤其於網絡基建設施、網絡興建、網絡系統集成、互聯網支援相關服務及發展聰明卡方面。其目標為使 貴集團成為中國北京先進之網絡基建設施建造商，在電子交易長遠發展計劃中扮演重要角色及提供一流之網絡接駁服務。

董事會現有五名董事（包括兩名獨立非執行董事）。誠如該通函所載之「董事會函件」所述，現擬於緊隨認購完成後各董事均留任董事會。為確保平穩過渡

及保持管理層之一致性，亦不會對 貴公司之現有高級管理層及僱員作出重大改變。此外，視乎未來業務發展需要，IFTL可能會提名其他擁有相關資訊科技、電訊或專業企業融資經驗之合適人選加入董事會。

鑑於 貴集團現有業務前景平淡，吾等認為 貴集團考慮將業務擴充至資訊科技及電訊行業實屬可以理解。儘管市場可能認為資訊科技及電訊業務較 貴集團之現有業務更具增長潛力，但必須注意，資訊科技及電訊行業附帶潛在風險，例如競爭、資金需求密集、投資項目之可行性及資金回報期不明確等。貴集團尚未就認購完成後投資於該等行業製備詳細業務計劃。然而，鑑於北京控股之完善業務網絡及雄厚財政背景，以及北京控股在投資資訊科技及電訊行業之豐富經驗（詳情見上文「該等認購事項、北京控股集團及公司投資者之背景及資料」一節），再加上 貴集團在認購完成後財政狀況獲得改善，吾等同意董事之意見，即該等認購事項可使 貴集團在完成現有業務路線多元化之後，未來可在資訊科技及電訊行業內更積極地開拓各種商機。

3. 發行價

每股新股份1.00港元之發行價乃經各有關訂約方按公平原則磋商，且經考慮（其中包括）以下因素後釐定：

- 於發表澄清公佈後，股份之價格及成交量均告大幅上升。股份之每股收市價由於二零零零年十二月六日之1.19港元上升至最後交易日之1.50港元，升幅約為26.05%；
- 於截至最後交易日（包括該日）止10、30及60日期間之每股股份平均收市價分別為1.50港元、1.34港元及1.12港元；
- 於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約為0.56港元；及
- 於截至一九九九年十二月三十一日止年度之經審核股東應佔虧損淨額約為50,190,000港元。

董事認為發行價對股東而言乃屬公平合理。

獨立財務顧問函件

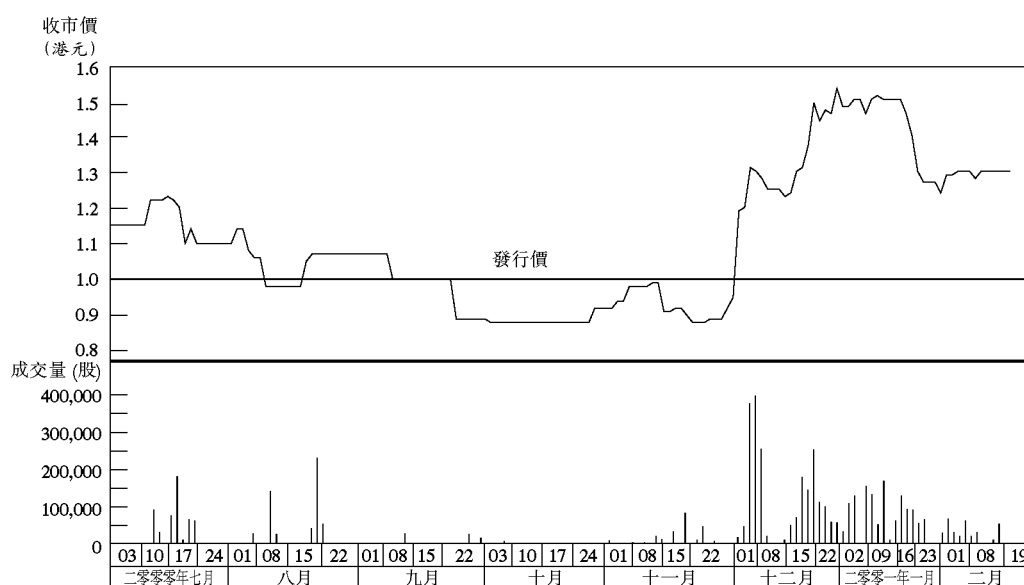
以下為由二零零零年七月（即最後交易日前六個月之曆月）起計至及包括最後可行日期止期間股份於聯交所之最高及最低收市價，及同期股份之成交量：

	價格範圍 (港元)	平均每日 成交量 (股份數目)	佔已發行 股份之百分比* (%)
二零零零年			
七月	1.10-1.23	24,304	0.0283
八月	0.98-1.14	22,348	0.0261
九月	0.89-1.07	3,360	0.0039
十月	0.88-0.89	300	0.0003
十一月	0.88-0.99	9,818	0.0114
十二月	0.89-1.49	112,057	0.1307
二零零一年			
一月	1.27-1.53	74,506	0.0869
二月（直至最後可行日期）	1.24-1.30	24,154	0.0282

資料來源： 聯交所

* 百分比乃根據於公佈日期之85,758,750股已發行股份計算。

以下圖表顯示股份於最後交易日前六個月直至最後可行日期間之股價及成交量之變動：



資料來源： Infocast

發行價較：

- 股份於最後交易日在聯交所之收市報價每股1.50港元折讓約33.33%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日於聯交所之平均收市報價每股約1.50港元折讓約33.33%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日於聯交所之平均收市報價每股約1.34港元折讓約25.37%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日於聯交所之平均收市報價每股約1.12港元折讓約10.71%；
- 股份於最後可行日期在聯交所之收市報價每股1.30港元折讓約23.08%；
- 股份於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約0.56港元溢價約78.57%；
- 根據該等認購事項發行新股份及該等出售事項前之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值每股約0.45港元溢價約122.22%；及
- 根據該等認購事項發行新股份後之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值每股約0.82港元溢價約21.95%。

吾等注意到股份於截至最後交易日（包括該日）止六個月期間之收市價乃介乎0.88港元至1.53港元之範圍內。吾等進一步注意到根據澄清公佈所述，有關投資者（其中一位董事亦為該投資者之董事）可能認購新股份，而 貴公司之控股權可能因此而有所變動。於二零零零年十二月六日，即緊接二零零零年十二月七日澄清公佈發表前之最後交易日，股份之收市價大幅飆升約25.3%，由0.95港元上升至1.19港元。除了股價上升之外，股份之成交量亦於澄清公佈發表前之最後交易日大幅上升。繼二零零零年十二月七日發表澄清公佈後，股份收市

價持續上揚，並於二零零一年一月十六日（即最後交易日）升至高達每股股份1.50港元。同期內，成交量亦較二零零零年十二月一日之前活躍。

吾等從 貴公司之年報中察覺到 貴集團自截至一九九六年十二月三十一日止年度起一直錄得虧損。 貴集團於截至一九九九年十二月三十一日止四個年度錄得經審核股東應佔虧損淨額分別約為26,290,000港元、13,970,000港元、34,450,000港元及50,190,000港元，及於截至二零零零年六月三十日止六個月及截至二零零零年十月三十一日止十個月分別錄得未經審核股東應佔虧損淨額約11,520,000港元及約18,990,000港元。如該等認購事項不獲進行及鑑於 貴集團過往之財務及業務表現，不能肯定目前之股價及成交量必可維持。

鑑於股價及成交量由二零零零年七月一日至二零零零年十二月五日（即澄清公佈發表前之最後交易日）期間之過往表現及 貴集團之過往財務及業務表現，再加上注意到 貴公司之基本因素並無顯著改變，吾等認為股價及成交量由二零零零年十二月六日至包括最後交易日（當中包含27個交易日）期間之上升，可能因市場猜測 貴公司控股權可能變動所致，因此並不能代表股價及成交量之慣常表現。

經慎重考慮發行價較：

- 股份於二零零零年十二月五日（即澄清公佈發表前之最後交易日）之收市價每股0.95港元溢價約5.26%；
- 股份於截至及包括最後交易日止60日期間之平均收市價每股約1.12港元折讓約10.71%；
- 股份於一九九九年十二月三十一日經審核綜合資產淨值每股約0.56港元溢價約78.57%；
- 根據該等認購事項發行新股份及該等出售事項前之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值每股約0.45港元溢價約122.22%；及

獨立財務顧問函件

- 根據該等認購事項發行新股份後之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值每股約0.82港元溢價約21.95%，

吾等認為，對獨立股東利益而言，發行價之金額實屬公平合理。

4. 該等認購事項之影響

該等認購事項之影響如下：

(a) 對現有股東之攤薄影響

根據該等認購事項發行218,000,000股新股份將對 貴公司之現有股東造成重大及即時之攤薄影響。於緊隨該等收購事項完成後， 貴公司之現有公眾股東之股權權益將由約31.65%攤薄至約8.93%。下表呈列緊接認購完成前及緊隨認購完成後 貴公司之股權架構：

	緊接認購 完成前 (附註1)		緊隨認購 完成後 (附註1)	
	股份	%	股份	%
IFTL	—	—	168,000,000	55.31
GDL (附註2)	—	—	10,000,000	3.29
INC Funds (附註2)	—	—	10,000,000	3.29
IHL	58,618,368	68.35	58,618,368	19.30
承配人 (附註2)	—	—	30,000,000	9.88
其他股東 (附註2)	27,140,382	31.65	27,140,382	8.93
總額	<u>85,758,750</u>		<u>303,758,750</u>	

附註：

- 數據乃假設除新股份外， 貴公司於該通函刊發日期後及直至認購完成日期將不會發行或購回新股份。
- 待認購完成後，此等股東所持有之股份被視作公眾人士持有之部分股份。

儘管該等認購事項具有重大攤薄影響，吾等認為該等認購事項對 貴公司之好處包括 (i) 該等認購事項及該等出售事項完成後向 貴集團注入款項淨額約237,000,000港元；(ii) 於認購完成後， 貴集團之財務狀

況有所改善；及 (iii) 將 貴集團之業務多元化，以便未來在資訊科技及電訊業中拓展不同之商機，就此而言，該重大攤薄影響仍可予抵銷。

(b) 對 貴集團之財務影響

貴集團現擬將該等認購事項及該等出售事項之所得款項淨額其中不多於一半（估計約達118,000,000港元）用作償還部分於二零零零年十二月三十一日 貴集團之未償還借貸總額197,000,000港元，包括已抵押銀行貸款及透支約67,000,000港元；無抵押銀行貸款約23,000,000港元；關連公司無抵押貸款約75,000,000港元；因一九九五年收購一家附屬公司按年分期應付款額12,000,000港元；欠直接控股公司款項約4,000,000港元；及欠一家關連公司款項約16,000,000港元。此舉將可減少 貴集團之利息開支，根據吾等審閱 貴公司之建議償還時間表及有關銀行貸款及其他借款之應計利息支出，估計於認購完成後按每年計算最多可減少達約9,000,000港元。而所得款項餘額將撥作一般營運資金，主要用作投資及將 貴集團之業務拓展至包括資訊科技及電訊業務。該等於資訊科技及電訊業務之投資或發展將透過多種方式落實進行，包括（但不限於）內部發展、投資、合營公司、股份互換、合作協議及／或策略聯盟。然而，有關投資或業務拓展目前概無詳細或特定計劃，現階段亦未能估計其對 貴集團盈利之影響。

鑑於該等認購事項， 貴集團之資產淨值將增加約211,000,000港元。根據該通函附錄一第VI段所載之基準， 貴集團根據該等認購事項發行新股份後之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值將約250,000,000港元，相等於每股股份約0.82港元（按緊隨該等認購事項後303,758,750股已發行股份計算）。相當於 貴集團根據該等認購事項發行新股份及該等出售事項前之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值約38,000,000港元，亦即每股股份約0.45港元（按緊接該等認購事項前85,758,750股已發行股份計算），明顯改善約82%。

截至一九九九年十二月三十一日止年度之經審核股東應佔虧損淨額達約50,190,000港元，相等於每股虧損0.585港元。由於該等認購事項，按截至一九九九年十二月三十一日止年度之經審核股東應佔虧損淨額約50,190,000港元及緊隨該等認購事項後已發行股份303,758,750股計算，每股股份之虧損將減至約0.165港元。

對該等認購事項之推薦意見

儘管股東之股權會被顯著攤薄，但經考慮：(a) 貴集團透過將現有業務多元化拓展至資訊科技及電訊業務後，預期會為 貴集團帶來商機；(b)北京控股憑藉北京市政府之持續支持，計劃將 貴公司發展成為其投資於資訊科技及電訊業之主要旗艦，及北京控股有意分散 貴公司之業務以進軍資訊科技及電訊行業；(c)發行價對獨立股東利益而言，實屬公平合理；(d) 貴集團之財務狀況在認購完成後有所改善；及(e)該等認購事項對每股資產淨值及每股虧損具有正面之財務影響，且 貴集團利用該等認購事項及該等出售事項所得款項淨額償還部份銀行貸款及其他借款而減少利息開支，因而對 貴集團之盈利亦具有正面影響，故此，吾等認為該攤薄影響為可接納及該等認購事項之條款乃屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東以每股一票方式投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該等認購事項之普通決議案。

清洗豁免

主要考慮因素

在評估清洗豁免之條款時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 清洗豁免之背景

於認購完成後，北京控股（透過IFTL）及其一致行動人士（如有）將持有貴公司經根據該等認購事項將予發行之新股份擴大後之已發行股本中約55.31%權益。根據收購守則第26條，於北京控股認購完成時，IFTL及其一致行動人士將須提出一項無條件全面收購協議，以收購IFTL或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部股份。就此而言，吾等得悉IFTL及北京控股已根據收購守則第26條豁免註釋內註釋第1項向理事申請清洗豁免。理事已同意批授清洗豁免，惟須以該清洗豁免獲得獨立股東以每股一票之投票方式在股東特別大會作出批准

為條件。理事已表示，IFTL、北京控股或其各自之一致行動人士倘在公佈刊發日期前六個月期間（惟於與董事就北京控股認購事項進行磋商、商議或達成諒解或協議後）至股東特別大會日期止購入任何股份，根據收購守則附表VI第3段，將被視作不合資格交易。倘在股東特別大會前發生任何此類不合資格交易，清洗豁免將告失效。

2. 認購完成之先決條件

獨立股東應注意，倘不能獲批授清洗豁免，而由於此一條件不會獲IFTL予以豁免，故該等認購協議所規定有關認購完成之條件將不能達成。因此，該等認購事項將不會進行，而該等認購協議亦將告終止。於此情況下，貴集團將不能取得上述該等認購事項預期帶來之利益，而將要另行物色其他辦法紓緩其資金壓力。誠如上文所述，鑑於貴公司現時之借貸水平，董事認為貴公司進一步籌集債務融資存在一定困難。處此情況及有鑑於貴集團過往之財務及業務表現，貴集團之未來前景將仍為不明朗。

3. 對獨立股東持股量之攤薄影響

獨立股東亦須留意，倘清洗豁免獲批授，且該等認購協議已獲完成，根據該等認購事項發行新股份將對貴公司之現有股東造成重大及即時之攤薄影響。於緊隨收購完成後，貴公司之現有公眾股東之股權權益將由約31.65%攤薄至約8.93%。

儘管該等認購事項具有重大攤薄影響，吾等認為該等認購事項對貴公司之好處包括 (i) 該等認購事項及該等出售事項完成後向貴集團注入款項淨額約237,000,000港元；(ii) 於認購完成後，貴集團之財務狀況有所改善；及 (iii) 將貴集團之業務多元化，以便未來在資訊科技及電訊業中拓展不同之商機，就此而言，該重大攤薄影響仍可予抵銷。

對清洗豁免之推薦意見

經考慮以上因素，尤其批授清洗豁免為認購完成之先決條件後，吾等認為批授清洗豁免將不會損害獨立股東之利益且屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東以每股一票方式投票贊成將於股東特別大會上提呈批准清洗豁免之普通決議案。

就決定投票反對該等認購事項之獨立股東而言，彼等投票反對清洗豁免（清洗豁免為認購完成之先決條件）乃屬理所當然。

該等出售事項

主要考慮因素

在評估該等出售事項之條款時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 該等出售協議之背景

貴公司於二零零一年一月十八日訂立下列協議：

- (i) 與光明集團及IHL訂立香港出售協議，據此，貴公司有條件同意以總現金代價6,021,227港元出售銷售股份、股東貸款及紡絨產品予光明集團；及
- (ii) 與光明集團及IHL訂立合營公司出售協議，據此，貴公司有條件同意以現金代價19,618,897港元向光明集團出售貴公司於北京金羊全部50%之權益。

根據收購守則第25條，該等出售事項構成特別交易，並因此須獲得理事批准。貴公司已向理事申請特別交易批准。理事已表示將會授出特別交易批准，惟須獨立財務顧問在其意見中申述該等出售協議之條款屬公平合理及由獨立股東以每股一票之投票方式表決通過有關決議案以批准該等出售協議。

誠如該通函所載之「董事會函件」所述，根據上市規則，該等出售事項亦構成貴公司之主要及關連交易。因此，該等出售事項僅可於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可進行。

2. 進行該等出售事項之理由

貴集團主要從事毛線紡織品貿易及製造業務、物業投資及酒樓業務。

中紡企業乃一家於一九九五年在香港註冊成立之公司，由 貴公司擁有70%權益，其餘30%權益由王靜儀女士擁有，除基於王女士為中紡企業附屬公司之主要股東此一事實外，王女士乃獨立第三方，獨立於 貴公司、IFTL或北京控股、 貴公司、IFTL或北京控股或彼等任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東（包括IHL）、或彼等各自之聯繫人士或一致行動人士（如有），且與以上各方概無關連，亦非一致行動。中紡企業主要從事毛線紡織品貿易。中紡企業於截至一九九九年十二月三十一日止兩個年度之經審核溢利／（虧損）淨額分別約為(264,000)港元及203,000港元。 貴集團應佔中紡企業於一九九九年十二月三十一日之經審核負債淨額約為738,000港元。此外，根據 貴集團之管理賬目，中紡企業於截至二零零零年十月三十一日止十個月之虧損淨額約為56,000港元，而其於二零零零年十月三十一日之負債淨額則約為1,110,000港元。於二零零零年十月三十一日，中紡企業結欠 貴公司之股東貸款合計為1,518,208港元，該筆款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

儘管中紡企業於截至一九九九年十二月三十一日止年度之業績較上一年度有所改善，董事認為該改善乃由於一份來自一位挪威客戶之銷售訂單，金額達1,177,664港元，令一九九九年上半年之毛利達511,283港元所致，惟於一九九九年後該客戶不再有訂單。

此外，北京金羊為一家於一九九六年在中國成立之中外合營企業，經營期為二十年。 貴公司擁有北京金羊 50%權益，其餘50%權益由中方擁有，中方乃獨立人士，獨立於且與 貴公司、IFTL或北京控股、 貴公司、IFTL或北京控股或彼等任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東、或彼等各自之聯繫人士或一致行動人士（如有）概無關連，亦非一致行動。北京金羊之註冊資本為11,180,000美元（約86,869,000港元），其主要從事製造毛線紡織品。 貴集團應佔北京金羊於截至一九九九年十二月三十一日止兩個年度各年之虧損淨額（已於 貴集團根據香港公認會計準則編製之經審核賬目內編列）分別約為人民幣1,030,000元（約958,106港元）及人民幣14,843,000元（約13,807,285港元）。 貴集團所佔北京金羊於一九九九年十二月三十一日之資產淨值（已於 貴集團根據香港公認會計準則編製之經審核賬目內編列）約為人民幣25,947,000元（約24,136,791港元）。此外，根據 貴集團之管理賬目， 貴集團應佔北京金羊於截至二零零零年十月三十一日止十個月之虧損淨額約為人民幣4,858,000元（約4,519,107港元），而 貴集團所佔北京金羊於二零零零年十月三十一日之資產淨值則約為人民幣21,090,000元（約19,618,897港元）。

鑑於 貴集團之毛線紡織品貿易及製造業務在過去數年出現虧損，而據董事所提供之意見，預期毛線紡織品貿易及製造業務將持續面對劇烈競爭，吾等同意董事之意見，即 貴集團需要投入時間及資源方能改善毛線紡織品貿易及製造業務之表現。 貴集團之意向為藉進行該等出售事項而終止經營毛線紡織品貿易及製造業務，且董事相信該等出售事項可為 貴集團提供良機，令其可將毛線紡織品貿易及製造業務之投資變現，從而套取額外之資金擴展及分散 貴集團之業務。董事認為該等出售協議之條款為公平合理，且符合 貴集團之利益。

誠如上文所述，來自該等出售事項及該等認購事項之所得款項淨額其中不多於一半會用作償還 貴集團部份未償還借貸總額（於二零零零年十二月三十一日之總額約為197,000,000港元），而所得款項餘額將撥作一般營運資金，主要用作投資及將 貴集團之業務拓展至包括資訊科技及電訊業務，尤其是網絡基建設施、網絡興建、網絡系統集成、互聯網支援相關服務以及發展聰明卡。

3. 代價之基準

(a) 香港出售事項

香港出售事項之代價6,021,227港元乃由 貴公司及光明集團按一般商業條款及參照下列三者之總和而釐定：(i)中紡企業70股股份之總面值70港元，(ii)於二零零零年十月三十一日為數1,518,208港元之股東貸款及(iii)紡絨產品於二零零零年十月三十一日之賬面值4,502,949港元。

經考慮：

- (i) 中紡企業於二零零零年十月三十一日之負債淨額約1,110,000港元；
- (ii) 中紡企業在截至一九九九年十二月三十一日止過去兩個財政年度及截至二零零零年十月三十一日止十個月之業績欠佳；
- (iii) 紡絨產品市場競爭劇烈；
- (iv) 貴公司將股東貸款1,518,208港元按實額基準轉讓予光明集團；

- (v) 貴公司將紡絨產品按二零零零年十月三十一日之總賬面值4,502,949港元出售予光明集團；及
- (vi) 香港出售事項之現金代價較 貴公司應佔中紡企業在二零零零年十月三十一日之負債淨額之權益、股東貸款之數額1,518,208港元及紡絨產品於二零零零年十月三十一日之賬面值4,502,949港元三者總值溢價約777,000港元，

吾等認同董事之見解，認為香港出售事項之代價對獨立股東而言乃屬公平合理。

(b) 合營公司出售事項

合營公司出售事項之現金代價為19,618,897港元，乃根據 貴集團於二零零零年十月三十一日之未經審核管理賬目內應佔北京金羊之50%資產淨值19,618,897港元釐定。

經考慮：

- (i) 北京金羊截至一九九九年十二月三十一日止過去兩個財政年度及截至二零零零年十月三十一日止十個月持續虧損之表現；
- (ii) 毛線紡織品市場競爭激烈；及
- (iii) 合營公司出售事項之現金代價等同 貴公司應佔北京金羊於二零零零年十月三十一日之50%資產淨值，

吾等認同董事之見解，認為合營公司出售事項之代價對獨立股東而言乃屬公平合理。

4. 該等出售事項對 貴集團之財務影響

(a) 香港出售事項

由於香港出售事項， 貴集團將在截至二零零一年十二月三十一日止年度可確認一筆約777,000港元之溢利（乃根據香港出售事項之總代價減 貴公司應佔中紡企業於二零零零年十月三十一日之負債淨額之70%權益、於二零零零年十月三十一日股東貸款及紡絨產品之賬面值計算），從而使 貴集團之資產淨值相應增加同一數額。

(b) 合營公司出售事項

誠如上文所述，鑑於合營公司出售事項之現金代價等同 貴公司應佔北京金羊於二零零零年十月三十一日之資產淨值之50%權益， 貴集團將不會因合營公司出售事項確認任何溢利或虧損。

根據上文所述及經考慮：(i) 貴集團在該等出售事項後可卸下應佔無利可圖之毛線紡織品業務之財務負擔；(ii) 貴集團可利用該等出售事項及該等認購事項之所得款項償還部份銀行貸款及其他借款，因而減低利息開支；及(iii)利用部份自該等出售事項及該等認購事項之所得款項注入新營運資金，以推動 貴集團之業務擴展及多元化，吾等認為，該等出售事項對 貴集團之資產淨值及未來盈利兩方面均有正面影響。

就該等出售事項之推薦意見

經考慮上文之主要因素及理由後，吾等認為，該等出售協議之條款對獨立股東而言乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東以每股一票方式投票贊成在股東特別大會上提呈批准該等出售協議之普通決議案。

結論

根據上述吾等所考慮之主要理由及因素，吾等認為(a)該等認購事項及該等出售協議之條款就獨立股東而言乃屬公平合理；及(b)批授清洗豁免不會損害獨立股東之利益，且屬公平合理。據此，吾等建議獨立董事委員會就即將於股東特別大會上提呈之普通決議案推薦獨立股東投贊成票，該等普通決議案將以每股一票方式進行投票，以批准該等認購事項、清洗豁免及該等出售協議。

此致

北京發展(香港)有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
亞洲融資有限公司
副董事總經理
馮智明

代表
浩華融資亞洲有限公司
董事總經理
董敬業

二零零一年二月二十三日

I. 股本

本公司於最後可行日期及緊隨認購完成後之已發行股本載列如下：

港元

法定股本：

160,000,000	股於最後可行日期之股份	160,000,000
840,000,000	股根據增加法定股本增設之股份	840,000,000
<u>1,000,000,000</u>		<u>1,000,000,000</u>

已發行及全面繳足股本：

85,758,750	股於最後可行日期之股份	85,758,750
168,000,000	股於北京控股認購完成後將予發行之新股份	168,000,000
10,000,000	股於GDL認購完成後將予發行之新股份	10,000,000
10,000,000	股於INC Funds認購完成後將予發行之新股份	10,000,000
30,000,000	股於配售完成後將予發行之股份	30,000,000
<u>303,758,750</u>		<u>303,758,750</u>

現時發行中之所有股份在各方面而言均享有同等權益，尤為重要者包括股息、投票權及股本。本公司並無任何部份股本於聯交所以外之任何股份交易所上市及買賣。

待認購完成後，將發行予IFTL、GDL、INC Funds及承配人之股份在各方面而言將與股份享有同等權益，包括收取於各認購協議完成日期或之前各認購協議完成日期派發之任何股息。

待股東特別大會通過有關決議案後，董事將獲授一項一般無條件授權以配發、發行及處置本公司股本中不多於緊隨本公司根據該等認購事項發行股份後已發行之本公司股本面值總額之20%之股份。

II. 財務資料摘要

本集團過往五個財政年度摘錄自經審核財務報表及作出適當修訂後的業績及資產負債摘要如下：

	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元	一九九六年 千港元	一九九五年 千港元
業績					
營業額	<u>127,785</u>	<u>117,716</u>	<u>113,580</u>	<u>102,077</u>	<u>100,925</u>
除稅前溢利／ (虧損)	(54,064)	(36,423)	(15,372)	(29,196)	7,330
稅項	<u>(291)</u>	<u>(1,659)</u>	<u>(2,318)</u>	<u>(1,994)</u>	<u>(1,793)</u>
未計少數股東 權益前溢利／ (虧損)	(54,355)	(38,082)	(17,690)	(31,190)	5,537
少數股東權益	<u>4,165</u>	<u>3,632</u>	<u>3,723</u>	<u>4,898</u>	<u>941</u>
來自經常性 業務淨利／ (淨損)	(50,190)	(34,450)	(13,967)	(26,292)	6,478
特殊項目	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
股東應佔 淨利／(淨損)	<u>(50,190)</u>	<u>(34,450)</u>	<u>(13,967)</u>	<u>(26,292)</u>	<u>6,478</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,716</u>
每股股份盈利／ (虧損))(仙)	<u>(58.5)</u>	<u>(40.2)</u>	<u>(16.3)</u>	<u>(30.7)</u>	<u>7.6</u>
每股股息(仙)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5.5</u>
資產及負債					
總資產	258,039	308,813	338,057	359,575	343,560
總負債	(216,330)	(212,895)	(198,275)	(184,349)	(124,204)
少數股東權益	<u>6,091</u>	<u>1,823</u>	<u>(175)</u>	<u>(9,373)</u>	<u>(17,763)</u>
資產淨值	<u>47,800</u>	<u>97,741</u>	<u>139,607</u>	<u>165,853</u>	<u>201,593</u>

III. 截至一九九九年十二月三十一日止兩個年度之財務業績摘要

以下之財務資料乃摘錄自本集團截至一九九八年及一九九九年十二月三十一日止兩個年度每年之經審核綜合損益賬、本集團截至一九九八年及一九九九年十二月三十一日止兩個年度每年之經審核已確認收益及虧損表、本集團於一九九八年及一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表、本集團截至一九九八年及一九九九年十二月三十一日止兩個年度每年之綜合現金流量表及本公司於一九九八年及一九九九年十二月三十一日之資產負債表：

綜合損益賬

截至十二月三十一日止年度

	附註	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
營業額	5	127,785	117,716
銷售成本		(74,764)	(68,491)
毛利		53,021	49,225
其他收入		6,749	3,825
銷售費用		(41,947)	(36,262)
行政及其他經營費用		(17,133)	(17,326)
商譽攤銷及註銷		(10,328)	(1,851)
投資物業重估虧絀		(14,830)	(18,244)
經營活動虧損	6	(24,468)	(20,633)
財務成本	7	(14,456)	(15,803)
共同控制企業減值撥備		(3,180)	—
應佔聯營公司溢利減虧損		(726)	1,283
應佔共同控制企業溢利減虧損		(11,234)	(1,270)
除稅前虧損		(54,064)	(36,423)
稅項	10	(291)	(1,659)
未計少數股東權益前虧損		(54,355)	(38,082)
少數股東權益		4,165	3,632
股東應佔經常性業務淨損	11	(50,190)	(34,450)
年初保留溢利／(累積虧損)		(24,893)	8,635
		(75,083)	(25,815)
資產重估儲備轉入	27	922	922
年終累積虧損		(74,161)	(24,893)
每股虧損(仙)－基本	12	(58.5)	(40.2)
保留於：			
本公司及附屬公司		(65,590)	(28,071)
聯營公司		4,369	4,884
共同控制企業		(12,940)	(1,706)
		(74,161)	(24,893)

綜合已確認收益及虧損表

截至十二月三十一日止年度

	附註	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
換算海外企業財務報表的匯兌差額	27	249	44
投資物業重估虧拙	27	—	(7,460)
在損益表中未確認的淨收益／(虧損)		249	(7,416)
股東應佔本年度淨損		(50,190)	(34,450)
已確認虧損總額		<u>(49,941)</u>	<u>(41,866)</u>

綜合資產負債表

十二月三十一日

	附註	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
非流動資產			
固定資產	13	73,045	79,178
投資物業	14	46,909	60,575
商譽	15	—	10,328
於聯營公司的權益	17	57,324	55,397
於共同控制企業的權益	18	25,612	40,026
遞延開辦費	19	—	889
		<u>202,890</u>	<u>246,393</u>
流動資產			
存貨	20	22,139	22,841
待出售物業	21	13,916	14,016
應收貿易賬款		4,124	2,400
其他應收款項、預付款項及按金		5,740	6,970
共同控制企業欠款	22	—	1,342
現金及銀行結存		9,230	14,851
		<u>55,149</u>	<u>62,420</u>
流動負債			
應付貿易賬款		6,652	3,331
其他應付款項及應計項目		18,749	20,232
銀行及其他借款	23	63,575	76,054
欠直接控股公司款項	24	1,048	720
欠關連公司款項	24	10,146	3,200
欠共同控制企業款項	24	3,600	743
應繳稅項		5,130	5,014
		<u>108,900</u>	<u>109,294</u>
流動負債淨值		<u>(53,751)</u>	<u>(46,874)</u>
資產總值減流動負債		149,139	199,519

	附註	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
非流動負債			
銀行及其他借款	23	<u>(107,430)</u>	<u>(103,601)</u>
		41,709	95,918
少數股東權益		<u>6,091</u>	<u>1,823</u>
		<u>47,800</u>	<u>97,741</u>
股本及儲備			
已發行股本	26	85,759	85,759
儲備	27	36,202	36,875
累積虧損		<u>(74,161)</u>	<u>(24,893)</u>
		<u>47,800</u>	<u>97,741</u>

綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

	附註	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
經營活動所得現金流入淨額	28(a)	8,974	2,542
投資回報及融資費用			
已收利息		3,048	3,740
已付利息		(8,331)	(12,896)
已付股息給少數股東		(78)	(116)
投資回報及融資費用的 現金流出淨額		(5,361)	(9,272)
稅項			
已付香港利得稅		(61)	(533)
已付海外稅項		(325)	(920)
已付稅項		(386)	(1,453)
投資活動			
購買固定資產		(3,351)	(1,076)
出售投資物業所得款項		5,372	—
出售固定資產所得款項		—	38
投資於共同控制企業		—	(2,238)
聯營公司欠款的增加		(2,591)	(4,711)
投資活動的現金流出淨額		(570)	(7,987)
未計融資活動前的現金流入／ (流出)淨額		2,657	(16,170)
融資活動	28(b)		
償還銀行貸款		(10,514)	(32,865)
新增其他借款		—	90,000
償還其他借款		(720)	(37,000)
少數股東墊付款		—	640
融資活動的現金流入／(流出)淨額		(11,234)	20,775

	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
現金及現金等值的增加／(減少)	(8,577)	4,605
年初的現金及現金等值	(5,877)	(10,547)
外匯匯率變動，淨額	<u>372</u>	<u>65</u>
年終的現金及現金等值	<u><u>(14,082)</u></u>	<u><u>(5,877)</u></u>
現金及現金等值結存的分析		
現金及銀行結存	9,230	14,851
銀行透支	(18,321)	(12,864)
須於墊款日後三個月內償還的信託收據貸款	<u>(4,991)</u>	<u>(7,864)</u>
	<u><u>(14,082)</u></u>	<u><u>(5,877)</u></u>

資產負債表

十二月三十一日

	附註	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
非流動資產			
固定資產	13	39,356	40,520
於附屬公司的權益	16	36,371	62,167
於聯營公司的權益	17	51,249	51,411
於共同控制企業的權益	18	29,651	45,449
		<u>156,627</u>	<u>199,547</u>
流動資產			
存貨	20	8,977	13,307
應收貿易賬款		1,104	1,032
其他應收款項、預付款項及按金		336	378
共同控制企業欠款	22	—	1,342
現金及銀行結存		200	193
		<u>10,617</u>	<u>16,252</u>
流動負債			
應付貿易賬款		239	137
其他應付款項及應計項目		2,118	2,375
銀行及其他借款	23	24,398	22,919
欠直接控股公司款項	24	1,048	720
欠關連公司款項	24	9,146	3,200
欠共同控制企業款項	24	3,600	743
		<u>40,549</u>	<u>30,094</u>
流動負債淨值		<u>(29,932)</u>	<u>(13,842)</u>
資產總值減流動負債		126,695	185,705
非流動負債			
銀行及其他借款	23	(77,100)	(86,176)
		<u>49,595</u>	<u>99,529</u>
股本及儲備			
已發行股本	26	85,759	85,759
儲備	27	37,331	38,253
累積虧損		(73,495)	(24,483)
		<u>49,595</u>	<u>99,529</u>

財務報表附註

一九九九年十二月三十一日

1. 基本會計概念

本財務報表乃根據持續經營基準而編製，本公司於二零零零年五月十八日獲得本公司最終股東的關聯公司不可撤銷的7,000,000美元（約54,600,000港元）信貸額度，為期一年；據董事認為，董事現有的其他措施致使本集團能滿足未來營運資金及財務上的需要。

2. 公司資料

本集團從事的主要業務為毛線紡織品貿易、地產投資與持有及酒樓營運。

董事認為最終控股公司是在中華人民共和國註冊的北京國際信託投資公司。

3. 採納全新會計實務準則的影響

以下為首次採納用以編製本年度綜合財務報表的會計準則，連同其主要影響的概要。

- 會計實務準則第一條：呈報財務報表
- 會計實務準則第二條：期內淨損益、基本錯誤及會計政策的改變
- 會計實務準則第十條：於聯營公司投資的會計處理

會計實務準則第一條訂明財務報表的呈報基準，並列載有關其結構的指引及其中內容的最低要求。分別載於第60、62至63及66頁的損益賬和資產負債表的格式已按會計實務準則修訂，而過往無須刊載的已確認收益及虧損表則載於第61頁，其他需要額外披露的資料已載於財務報表附註內。

會計實務準則第二條訂明損益賬內若干項目的分類方法、披露規定及會計處理，並指明會計估計有變、會計政策有變及修正基本錯誤時的會計處理方法。會計實務準則對於編製本財務報表的主要影響是過往的特殊項目並不再特別指為「特殊」項目。

會計實務準則第十條所訂明處理於聯營公司投資的會計處理方法與過往的會計實務準則第十條十分相似，因此不會對本財務報表有重大影響。採用的詞彙與若干披露已作修訂，以便符合新的規定。

採納會計實務準則第一、二及十條對本集團過往呈報的股東應佔淨損、每股虧損及資產淨值並無影響。

4. 主要會計政策摘要

編製基準

本財務報表乃遵照香港會計實務準則、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定所編製。除投資物業及若干固定資產作重新評估外（詳情載於下文），本報表乃按歷史成本慣例而編製。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至一九九九年十二月三十一日止年度的財務報表。於本年內所購入或出售附屬公司的業績乃由其收購生效日期起綜合計算或綜合計算至其出售生效日期止。所有本集團內各公司間的重大交易及結餘均於綜合賬目內對銷。

附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接地控制其投票權或已發行股本半數以上，或控制其董事會組成的公司。

於附屬公司的權益按成本值列賬，惟董事認為出現永久減值時，則撇減至董事釐定的價值。

聯營公司

聯營公司（非附屬公司或合營公司）為本集團一般長期擁有其股本投票權益不少於20%，並對該公司能發揮重大影響力的公司。

本集團應佔聯營公司的收購後業績及儲備已分別計入綜合損益賬及綜合儲備內。本集團於聯營公司的權益乃按本集團所佔其資產淨值以權益合計法並撇減董事認為必要的任何減值撥備（非暫時性）在綜合資產負債表內列賬。

公司損益賬內聯營公司的業績僅以已收及應收股息列賬。本公司於聯營公司的權益按成本值撇減董事認為必要的任何永久減值（非暫時性）撥備列賬。

合營項目

合營項目乃本集團與其他方按契約安排參與及共同控制的經濟活動，參與各方不可單方面控制該項經濟活動。

涉及成立一個本集團與其他方共同擁有權益的獨立實體的合營項目安排，稱為共同控制企業。

本集團應佔共同控制企業的收購後業績及儲備已分別計入綜合損益賬及綜合儲備內。本集團於共同控制企業的權益乃按本集團所佔其資產淨值以權益會計法並撇減董事認為必要的任何減值撥備（非暫時性）在綜合資產負債表內列賬。

於本公司損益賬內共同控制企業的業績僅以已收及應收股息列賬。本公司於共同控制企業的權益被視為長期投資並按成本值撇減董事認為必要的任何永久減值（非暫時性）撥備列賬。

當本集團提供或出售資產予共同控制企業成為該共同控制企業保留的資產，本集團僅確認歸於其他合營者及投資者權益的收益部份。倘若有關交易引致流動資產的可變現淨值減少或長期資產的現行價值下降（非暫時性），本集團將確認全數虧損金額。

當本集團向共同控制企業購買資產時，本集團不會確認有關交易中應佔共同控制企業之

溢利，直至向獨立第三方轉售該等資產為止。當有關交易出現虧損，本集團將於流動資產的可變現淨值減少或長期資產的現行價值下降（非暫時性）時確認全數虧損金額。

商譽

因綜合附屬公司而產生的商譽指收購代價超出該等被收購資產公允淨值的數額，並按使用年期以直線法攤銷。倘若董事認為商譽出現永久減值時，未被攤銷的餘額將註銷至估計可收回的價值。於出售附屬公司時，商譽未被攤銷的有關部份將在損益賬中扣除，並在計算出售所得損益時予以計算。

固定資產及折舊

除投資物業外，固定資產乃按成本值或估值扣除累積折舊列賬。資產成本包括其購入價及將該項資產置於其運作狀態及地點以供其所定用途的直接可歸屬成本。固定資產投入運作後的支出，如維修保養等，一般於該等支出期間在損益賬中扣除。若可明確顯示該等支出預期可以增加使用有關固定資產而獲取的未來經濟收益，則該等支出將被資本化而作額外的資產成本。

已採納會計實務準則第十七條「物業、機器及設備」第72段有關資產以估值列賬的過渡條文。因此，該等截至一九九五年九月三十日前以重估值列賬於財務報表的資產於結算日不會按類別重估至公允價值，董事亦未有意向在將來重估該等資產。

列於損益表內固定資產出售或報廢時產生的損益為有關資產的出售所得款項與現行價值的差額。

折舊乃以直線法按每項資產的估計可使用年期撇銷其成本值或估值計算，所用的主要年率如下：

租賃土地	按租約年期
樓宇	4%
租賃樓宇裝修	按租約年期或十年兩者中較短者
傢具、裝置及設備	10%-18%
車輛	18%-20%

投資物業

投資物業乃於土地及樓宇的權益，其建築工程及發展已告完成，並因具投資潛力擬作長期持有，其任何租金收入以正常基礎商訂。該等物業並無提取折舊，並根據每個財政年度於結算日所作的專業評估而定出的公開市值列賬。投資物業價值的變動被視為投資物業重估儲備的變動處理。如該項儲備總額按組合基準不足以抵銷虧絀，超逾儲備的虧絀則在損益賬中扣除，其後任何重估盈餘乃按先前計入的虧絀計入損益賬內。

出售投資物業時，投資物業重估儲備中有關過往估值的已變現部份計入損益賬內。

遞延開辦費

遞延開辦費指商業活動開始前所產生的費用，在以前年度以直線法由商業活動開始時分五年攤銷。由本年度開始，遞延開辦費在產生的時候將隨即確認為費用支出。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以加權平均值為基準，製成品的成本值包括直接原料、直接工資及適量比例的費用。可變現值是根據估計售價扣除任何完成出售時的估計開支。

待出售物業

待出售物業以成本值與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值包括土地成本、所有發展開支及其他歸屬於該物業的直接成本。可變現淨值乃按個別物業市場價值而釐定。

遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法就所有重大時差按可預見將來可能出現的負債作出撥備。遞延稅項資產在無合理懷疑的情況下可確定其出現前，將不會予以確認。

現金等值

就綜合現金流量表而言，現金等值乃購入時到期日少於三個月並可隨時轉換回已知數額現金的短期高流通性的投資，並扣除須於墊款日後三個月內償還的銀行借貸。

經營租約

凡資產擁有權的所有回報及風險絕大部份屬於租賃公司的租約均列為經營租約。有關該等經營租約的租金均按租約年期以直線法計入損益賬內。

退休金計劃

若干附屬公司為其僱員參與其所屬政府運作的強制性退休金計劃。該等附屬公司須按其僱員薪酬某個百分比向該計劃供款。本集團就該計劃的責任僅為持續根據該計劃供款。根據該計劃的供款乃按該計劃的規則在應支付時於損益賬中扣除。

外幣

外幣交易均按交易日的適用匯率記錄。於結算日以外幣結算的貨幣資產及負債則按該日的適用匯率換算。滙兌差額概於損益賬中處理。

海外附屬公司、聯營公司及共同控制企業的財務報表在綜合賬內均按結算日的適用匯率換算為港元，而所產生的滙兌差額已計入滙率波動儲備內。

收益確認

收益乃於本集團可能獲得有關經濟利益，而該等收益能可靠地計算時按以下基準予以確認：

- (a) 出售貨物，在本集團並無維持管理或實際控制出售貨物的擁有權的情況下，當擁有權的絕大部份回報及風險均已轉移到買家；

- (b) 租金收入，按租約年期以時間比例計算；
- (c) 酒樓營運收入，在食物及飲品送予顧客後；
- (d) 利息收入，根據未償還本金按適用的有效利率以時間比例計算；及
- (e) 出售物業，在簽署並送交具法律約束力無條件的銷售合約後。

關連各方

倘一方有能力直接或間接地控制另一方，又或對另一方的財務及經營決策上可行使重大影響力，則雙方被視為有關連。倘若雙方受共同控制或受共同重大影響，則雙方也被視為有關連。關連各方可以是個人或公司實體。

5. 營業額及收入

營業額乃扣除退貨及貿易折扣後出售貨物的淨發票值、出售待出售物業的所得款項、租金收入及酒樓營業收入的總額。下列業務所得收入已計入營業額內：

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
出售毛線紡織品	23,022	35,777
出售待出售物業	350	—
出售海味	1,842	1,586
酒樓營業收入	94,843	69,526
租金收入	7,728	10,827
	<u>127,785</u>	<u>117,716</u>
營業額	<u>127,785</u>	<u>117,716</u>

6. 經營活動虧損

本集團的經營活動虧損已扣除：

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
出售存貨成本	69,578	63,974
待出售物業成本	100	—
折舊	6,154	7,929
商譽攤銷及註銷	10,328	1,851
遞延開辦費攤銷	889	2,047
投資物業重估虧絀	14,830	18,244
按經營租約的土地及樓宇租金	6,856	7,291
外幣滙兌虧損，淨額	767	784
出售固定資產虧損	103	—
核數師酬金	783	759
員工成本（包括董事酬金—附註8）：		
工資及薪金	22,953	19,008
退休金供款	482	486
	<u>23,435</u>	<u>19,494</u>

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
並已計入：		
總租金收入	7,728	10,827
減：開支	(2,900)	(2,528)
淨租金收入	4,828	8,299
利息收入	3,048	3,740
出售固定資產收益	—	38
出售投資物業收益	3,309	—
已包括在出售存貨成本內存貨減值的回撥	—	515

7. 財務成本

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
銀行貸款、透支及須於五年內悉數償還的 其他貸款的利息	14,456	15,803

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例第161條須予披露的董事酬金如下：

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
袍金	—	—
薪金、津貼及實物利益	2,184	2,184
論功行賞的花紅	273	273
	2,457	2,457

於本年內各獨立非執行董事並無酬金（一九九八年：無）。

董事酬金屬於以下組別：

	董事人數	
	一九九九年	一九九八年
無—1,000,000港元	5	5

於本年內概無董事根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

9. 最高薪酬的五名僱員

於本年內五名最高薪酬的僱員包括兩名（一九九八年：兩名）董事，彼等酬金的詳情已載列於上述附註8。其餘三名（一九九八年：三名）非董事最高薪酬僱員的酬金詳情載列如下：

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,070	2,034
論功行賞的花紅	284	278
	<u>2,354</u>	<u>2,312</u>

非董事最高薪酬僱員的酬金屬於以下組別：

	僱員人數	
	一九九九年	一九九八年
無－1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 稅項

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
本集團：		
香港	36	253
其他地區	599	914
以前年度不足額／（超額）的撥備	(133)	37
應佔聯營公司的稅項	<u>(211)</u>	<u>455</u>
本年度的稅項	<u>291</u>	<u>1,659</u>

香港利得稅乃根據本年內在香港產生的估計應課稅溢利按稅率16%（一九九八年：16%）作出撥備。其他地區應課稅溢利的稅項已按本集團業務所在國家的現行法規、詮釋及慣例按適用的稅率計算。

11. 股東應佔經常性業務淨損

本公司財務報表所處理的股東應佔經常性業務淨損為49,934,000港元（一九九八年：68,175,000港元）。

12. 每股虧損

基本每股虧損乃根據本年度股東應佔經常性業務淨損50,190,000港元（一九九八年：34,450,000港元）及本公司於本年內已發行的85,758,750股（一九九八年：85,758,750股）股份計算。

截至一九九九年及一九九八年十二月三十一日止年度並無計算攤薄後每股虧損，因該等年度內並無出現攤薄事項。

13. 固定資產

本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 樓宇裝修 千港元	傢具裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
成本值或估值：					
年初	68,359	32,954	7,998	2,514	111,825
增添	—	1,327	1,506	518	3,351
出售	—	—	(929)	—	(929)
轉撥投資物業	(3,564)	—	—	—	(3,564)
於一九九九年十二月三十一日	64,795	34,281	8,575	3,032	110,683
成本值	21,295	34,281	8,575	3,032	67,183
估值	43,500	—	—	—	43,500
	64,795	34,281	8,575	3,032	110,683
累積折舊：					
年初	5,247	19,122	6,183	2,095	32,647
年內撥備	1,547	3,425	968	214	6,154
出售	—	—	(826)	—	(826)
轉撥投資物業	(337)	—	—	—	(337)
於一九九九年十二月三十一日	6,457	22,547	6,325	2,309	37,638
賬面淨值：					
於一九九九年十二月三十一日	58,338	11,734	2,250	723	73,045
於一九九八年十二月三十一日	63,112	13,832	1,815	419	79,178

本公司

成本值或估值：					
年初	43,500	366	784	1,709	46,359
增添	—	—	29	—	29
出售	—	—	(133)	—	(133)
於一九九九年十二月三十一日	43,500	366	680	1,709	46,255
成本值	—	366	680	1,709	2,755
估值	43,500	—	—	—	43,500
	43,500	366	680	1,709	46,255
累積折舊：					
年初	3,419	328	388	1,704	5,839
年內撥備	1,026	38	73	5	1,142
出售	—	—	(82)	—	(82)
於一九九九年十二月三十一日	4,445	366	379	1,709	6,899
賬面淨值：					
於一九九九年十二月三十一日	39,055	—	301	—	39,356
於一九九八年十二月三十一日	40,081	38	396	5	40,520

按中期租約持有的租賃土地及樓宇於結算日分析如下：

	本集團		本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
位於香港：				
於一九九四年的估值	43,500	43,500	43,500	43,500
成本值	2,313	5,877	—	—
位於新加坡：				
成本值	18,982	18,982	—	—
	<u>64,795</u>	<u>68,359</u>	<u>43,500</u>	<u>43,500</u>

若干位於香港的租賃土地及樓宇由獨立專業測量師「魏理仕物業顧問有限公司」於一九九四年十二月三十一日按物業的公開市值及現有用途的基準重估。倘若該等土地及樓宇並無進行重估，其賬面淨值將如下：

	本集團及本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
成本值	4,339	4,339
累積折舊	(756)	(652)
於十二月三十一日的賬面淨值	<u>3,583</u>	<u>3,687</u>

14. 投資物業

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
年初	60,575	85,185
由固定資產轉撥	3,227	—
出售	(2,063)	—
重估虧絀	(14,830)	(24,610)
於十二月三十一日的估值	<u>46,909</u>	<u>60,575</u>

投資物業於結算日分析如下：

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
位於中華人民共和國：		
香港	12,490	18,060
其他地區	34,419	42,515
	<u>46,909</u>	<u>60,575</u>

於一九九九年十二月三十一日，位於香港及中華人民共和國的投資物業分別由獨立專業測量師「保柏測量師行」及「世邦魏理仕有限公司」按物業的公開市值及現有用途的基準重估。

按中期租約持有的投資物業詳情如下：

地點	用途
中華人民共和國北京市朝陽區建國門外大街甲一號 三樓部份及四樓全層	辦公樓宇
香港新界葵涌禾塘咀街31-39號 香港毛紡工業大廈1103、1701、1704、1705、 1903及1905單位	工業樓宇

15. 商譽

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
成本：		
年初及於十二月三十一日	16,685	16,685
攤銷：		
年初	6,357	4,506
年內提撥	1,851	1,851
年內註銷	8,477	—
於十二月三十一日	16,685	6,357
賬面淨值：		
於十二月三十一日	—	10,328

16. 於附屬公司的權益

	本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
非上市股份，按原值	3,947	3,947
附屬公司欠款	93,627	105,965
	97,574	109,912
減值撥備	(3,836)	(3,836)
附屬公司欠款撥備	(57,367)	(43,909)
	36,371	62,167

附屬公司欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司的資料載列如下：

名稱	註冊／登記 及營業地點	已發行普通股／ 登記股本面值	本公司所佔 股本百分比		主要業務
			1999	1998	
阿一鮑魚富臨酒家 控股有限公司*	新加坡	250,000新加坡元	45.9@	45.9@	酒樓營運
北京阿一鮑魚酒家 有限公司*	中華人民 共和國	1,400,000美元	48.5@	48.5@	酒樓營運
北京發展地產(香港) 有限公司	香港	100,000港元	100	100	物業投資
北京發展物業投資管理 有限公司*	中華人民 共和國	4,000,000美元	85.5	85.5	物業投資
北新投資有限公司	新加坡	800,000新加坡元	90	90	物業投資及 投資控股
香港福華投資有限公司	香港	10,000港元	51	51	投資控股及 海味貿易
香港鴻運國際有限公司	香港#	10,000港元	51	51	酒樓營運
普金投資有限公司*	香港#	1,000,000港元	51	51	酒樓營運
中紡企業有限公司	香港	100港元	70	70	成衣貿易

@ — 此等個體乃本公司非全資擁有附屬公司的附屬公司，基於實質上控制有關個體而致使其被定為附屬公司。

— 此等附屬公司於香港註冊並於中華人民共和國內其他地區營業。

* — 由本公司間接持有。

據董事認為，上述摘要列出對本集團本年度業績有重要影響或構成本集團資產淨值重大部份的本公司附屬公司。董事認為，倘列出其他附屬公司的詳情將過於冗長。

17. 於聯營公司的權益

	本集團		本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
非上市股份，按原值	—	—	—*	—*
應佔資產淨值	5,925	6,589	—	—
聯營公司欠款	16,614	14,023	16,464	16,626
給聯營公司的貸款	34,785	34,785	34,785	34,785
	<u>57,324</u>	<u>55,397</u>	<u>51,249</u>	<u>51,411</u>

聯營公司欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

給聯營公司的貸款為無抵押，利息按香港優惠年利率計算，無固定還款期。

* — 本公司於一九九九年及一九九八年十二月三十一日持有非上市股份原值為50港元。

聯營公司資料載列如下：

名稱	商業架構	註冊 及營業地點	本集團所佔 權益百分比		主要業務
			1999	1998	
聯飛投資有限公司	公司	香港	50	50	投資控股
海外聯合投資有限公司	公司	香港	50*	50*	投資控股

* — 由本公司間接持有。

18. 於共同控制企業的權益

	本集團		本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
非上市股份，按原值	—	—	45,449	45,449
應佔資產淨值	28,792	40,026	—	—
減值撥備	(3,180)	—	(15,798)	—
	<u>25,612</u>	<u>40,026</u>	<u>29,651</u>	<u>45,449</u>

共同控制企業資料載列如下：

名稱	商業架構	登記及 營業地點	擁有權益 百分比	投票權 百分比	利潤分配 百分比	主要業務
北京金羊毛紡 有限公司	公司	中華人民 共和國	50	50	50	生產 精紡織品

據董事認為，上述摘要列出對本集團本年度業績有重要影響或構成本集團資產淨值重大部份的本集團共同控制企業。董事認為，倘列出其他共同控制企業的詳情將過於冗長。

19. 遞延開辦費

	本集團	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
年初	889	2,936
本年度攤銷	(889)	(2,047)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u> — </u>	<u> 889 </u>

採納香港會計師公會頒佈新的詮釋第九條「開業前成本的會計處理」，由於涉及數額不重要，會計政策的改動未有構成修訂。

20. 存貨

	本集團		本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
原料	12,933	9,251	—	—
製成品	9,206	13,590	8,977	13,307
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>22,139</u>	<u>22,841</u>	<u>8,977</u>	<u>13,307</u>

上述存貨的現行價值包括部份以變現淨值8,977,000港元（一九九八年：4,076,000港元）列賬。

21. 待出售物業

本集團的待出售物業詳情載列如下：

地點	集團權益	現在用途	總樓面面積
香港新界葵涌禾塘咀街31-39號香港毛紡 工業大廈101-103、107、1303、1501、 1503、2001、2101及2103-2104單位； 地下高層私家車位編號4、6-8、10-13、 16、19-21、24及28；地下貨車位編號 1-8、12-14、16-25、27、29及貨櫃車 位編號30，天台及外牆。	100%	工廠及 停車場出租	49,890平方呎 （不包括天台 及停車場）

22. 共同控制企業欠款

共同控制企業欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

23. 銀行及其他借款

	本集團		本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
銀行貸款：				
有抵押	41,227	51,741	12,608	22,566
無抵押	23,190	23,190	—	—
其他借款，無抵押	83,276	83,996	70,000	70,000
銀行透支，有抵押	18,321	12,864	13,899	8,665
信託收據貸款，有抵押	4,991	7,864	4,991	7,864
	<u>171,005</u>	<u>179,655</u>	<u>101,498</u>	<u>109,095</u>
減：列作流動負債的部份	<u>(63,575)</u>	<u>(76,054)</u>	<u>(24,398)</u>	<u>(22,919)</u>
長期部份	<u>107,430</u>	<u>103,601</u>	<u>77,100</u>	<u>86,176</u>
須於下列期限償還的銀行貸款：				
一年內或按通知	60,296	74,055	24,398	22,919
第二年	22,056	7,602	6,039	7,045
第三至第五年（包括首尾兩年）	2,732	10,801	1,061	9,131
五年後	2,645	3,201	—	—
	<u>87,729</u>	<u>95,659</u>	<u>31,498</u>	<u>39,095</u>
須於下列期限償還的其他借款：				
一年內	3,279	1,999	—	—
第二年	71,999	71,999	70,000	70,000
第三至第五年（包括首尾兩年）	5,999	5,999	—	—
五年後	1,999	3,999	—	—
	<u>83,276</u>	<u>83,996</u>	<u>70,000</u>	<u>70,000</u>
	<u>171,005</u>	<u>179,655</u>	<u>101,498</u>	<u>109,095</u>

(a) 本集團的若干銀行借款由下列資產作為抵押：

- (i) 本集團於結算日總現行價值約46,909,000港元（一九九八年：60,575,000港元）的投資物業按揭。
- (ii) 本集團於結算日總賬面淨值約19,283,000港元（一九九八年：23,031,000港元）的若干固定資產按揭。
- (iii) 本集團於結算日總現行價值約12,715,000港元（一九九八年：12,815,000港元）的若干待出售物業按揭。

- (b) 本集團部份及本公司全部的70,000,000港元(一九九八年:70,000,000港元)其他借款是由本公司的最終股東的關聯公司提供,按香港優惠年利率計算利息並需於二零零一年五月還款。
- (c) 本集團餘下的13,276,000港元(一九九八年:13,996,000港元)其他借款乃於一九九五年收購某附屬公司的應付款項。該款項乃免息並按年分期攤還至二零零五年。

24. 欠直接控股公司／關連公司／共同控制企業款項

欠直接控股公司／關連公司／共同控制企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。

25. 遞延稅項

在財務報表未有確認的遞延稅項資產數額載列如下：

	本集團		本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
稅項虧損	<u>9,826</u>	<u>7,907</u>	<u>9,239</u>	<u>7,591</u>

重估本集團在香港的租賃土地及樓宇未有構成任何時間差異,潛在的遞延稅項數額因此未有計算。

並無重大潛在的遞延稅項負債,因此未有作出撥備。

26. 股本

	本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
法定：		
160,000,000股每股面值1港元的普通股	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>
已發行及繳足：		
85,758,750股每股面值1港元的普通股	<u>85,759</u>	<u>85,759</u>

27. 儲備

	投資物業 重估儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	匯率 波動儲備 千港元	總額 千港元
本集團				
於一九九八年一月一日	7,460	39,175	(1,422)	45,213
滙兌調整	—	—	44	44
重估虧絀	(7,460)	—	—	(7,460)
轉入累積虧損	—	(922)	—	(922)
於一九九八年十二月三十一日及年初	—	38,253	(1,378)	36,875
滙兌調整	—	—	249	249
轉入累積虧損	—	(922)	—	(922)
於一九九九年十二月三十一日	—	37,331	(1,129)	36,202
儲備保留於：				
本公司及附屬公司	—	37,331	(2,678)	34,653
聯營公司	—	—	1,549	1,549
一九九九年十二月三十一日	—	37,331	(1,129)	36,202
本公司及附屬公司	—	38,253	(3,076)	35,177
聯營公司	—	—	1,698	1,698
一九九八年十二月三十一日	—	38,253	(1,378)	36,875
本公司				
於一九九八年一月一日	—	39,175	—	39,175
轉入累積虧損	—	(922)	—	(922)
於一九九八年十二月三十一日及年初	—	38,253	—	38,253
轉入累積虧損	—	(922)	—	(922)
於一九九九年十二月三十一日	—	37,331	—	37,331

28. 綜合現金流量表附註

(a) 經營活動虧損與經營活動的現金流入淨額調節表

	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
經營活動虧損	(24,468)	(20,633)
利息收入	(3,048)	(3,740)
折舊	6,154	7,929
商譽攤銷及註銷	10,328	1,851
投資物業重估虧絀	14,830	18,244
遞延開辦費攤銷	889	2,047
出售固定資產虧損／(收益)	103	(38)
出售投資物業收益	(3,309)	—
應收貿易賬款的減少／(增加)	(1,724)	1,970
存貨的減少	702	2,451
其他應收賬款、預付款項及按金的減少／(增加)	1,230	(1,039)
待出售物業的減少	100	—
共同控制企業欠款的減少／(增加)	1,342	(1,342)
應付貿易賬款的增加／(減少)	3,321	(1,465)
其他應付款項及應計項目的減少	(1,661)	(2,023)
欠直接控股公司款項的增加／(減少)	328	(1,980)
欠關連公司款項的增加	1,000	—
欠共同控制企業款項的增加	2,857	310
	<u>8,974</u>	<u>2,542</u>
經營活動的現金流入淨額	<u>8,974</u>	<u>2,542</u>

(b) 年內融資變動情況分析：

	銀行貸款 及其他借貸 千港元	少數 股東權益 千港元
於一九九八年一月一日結存	138,792	175
融資活動現金流入，淨額	20,135	640
股息	—	(116)
應佔虧損	—	(3,632)
應佔滙率波動儲備	—	17
應佔投資物業重估儲備	—	1,093
	<u>158,927</u>	<u>(1,823)</u>
於一九九八年十二月三十一日及年初結存	158,927	(1,823)
融資活動現金流出，淨額	(11,234)	—
股息	—	(78)
應佔虧損	—	(4,165)
應佔投資物業重估儲備	—	(25)
	<u>147,693</u>	<u>(6,091)</u>
於一九九九年十二月三十一日結存	<u>147,693</u>	<u>(6,091)</u>

29. 承擔

於一九九九年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇於來年應付的承擔如下：

	本集團		本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
於下列年期屆滿的租約：				
一年內	311	432	—	311
第二至第五年（包括首尾兩年）	4,976	3,211	923	—
五年後	—	2,779	—	—
	<u>5,287</u>	<u>6,422</u>	<u>923</u>	<u>311</u>
於五年後屆滿的租約：				
應佔共同控制企業	<u>1,110</u>	<u>1,110</u>	<u>1,110</u>	<u>1,110</u>
	<u><u>6,397</u></u>	<u><u>7,532</u></u>	<u><u>2,033</u></u>	<u><u>1,421</u></u>

30. 或然負債

於結算日，本財務報表未有撥備的或然負債如下：

	本集團		本公司	
	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
給予附屬公司有關信貸的銀行擔保	—	—	56,449	57,006
應佔共同控制企業給予合營 夥伴的關聯公司有關貸款 的銀行擔保	<u>—</u>	<u>13,953</u>	<u>—</u>	<u>13,953</u>
	<u><u>—</u></u>	<u><u>13,953</u></u>	<u><u>56,449</u></u>	<u><u>70,959</u></u>

於一九九九年十二月三十一日，本公司給予附屬公司有關信貸的銀行擔保，其中約56,231,000港元（一九九八年：56,564,000港元）已被運用。

31. 關連交易

(a) 除財務報表已曾披露的關連交易外，本集團及本公司與關連公司於年內的重要交易如下：

	附註	本集團		本公司	
		一九九九年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元
出售原料予本公司若干董事 擁有權益的公司	(i)	1,842	1,586	—	—
支付共同控制企業的加工費	(ii)	—	1,422	—	1,422
購買共同控制企業的製成品	(i)	14,510	18,312	14,510	18,312
出售原料予共同控制企業	(i)	1,550	2,437	1,550	2,437
支付本公司最終股東的 關聯公司的貸款利息	(iii)	5,946	4,106	5,946	4,106
支付本公司若干董事擁有權益 的公司的貸款利息	(iii)	—	309	—	309
收取聯營公司的利息	(iv)	2,955	3,456	2,955	3,456

附註：

- (i) 董事認為出售原料予關連公司及向關連公司購買製成品均以估計貨物的購買價或生產價而訂價。
- (ii) 加工費按共同控制企業生產的標準直接成本計算。
- (iii) 支付關連公司的貸款利息以香港最優惠年利率計算（一九九八年：最高以香港最優惠年利率加0.5%）。有關於一九九九年十二月三十一日尚未償還的貸款詳情載於附註23。
- (iv) 有關收取聯營公司的貸款利息詳情載於附註17。

(b) 共同控制企業、直接控股公司及關連公司的欠款／貸款詳情載於附註22及24。

32. 比較數字

如附註3所進一步說明，由於本年度採納新會計實務準則，損益賬、資產負債表及若干有關附註的呈報已作修訂，以符合新的規定。因此，若干比較數字已予重列，以配合本年度的呈報形式。

33. 財務報表的批准

本財務報表於二零零零年五月二十二日經董事會批准。

IV. 二零零零年中期業績

以下為本集團截至二零零零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績與上年度同期之比較數字之概要：

		截至 六月三十日 止六個月	
	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	(1)	90,391	60,605
銷售成本		(52,071)	(35,237)
毛利		38,320	25,368
其他收入		1,576	1,527
銷售費用		(27,540)	(18,489)
行政及其他經營費用		(8,411)	(8,779)
經營業務溢利／(虧損)		3,945	(373)
財務成本		(7,615)	(7,190)
應佔聯營公司盈虧		(1,215)	229
應佔共同控制企業盈虧		(3,417)	(3,807)
除稅前虧損		(8,302)	(11,141)
稅項	(2)	(1,114)	(227)
未計少數股東權益前虧損		(9,416)	(11,368)
少數股東權益		(2,104)	(1,170)
股東應佔經常性業務淨損		(11,520)	(12,538)
每股虧損(仙)			
— 基本	(3)	(13.4)	(14.6)

附註：

(1) 營業額

營業額乃扣除退貨及貿易折扣後出售貨物的淨發票值、租金收入及酒樓營業收入。下列業務所得收入已計入營業額內：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零零年	一九九九年
	千港元	千港元
出售毛線紡織品	22,104	17,491
出售海味	999	817
酒樓營業收入	64,449	38,819
租金收入	2,839	3,478
	<u>90,391</u>	<u>60,605</u>
營業額	<u>90,391</u>	<u>60,605</u>

(2) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零零年	一九九九年
	千港元	千港元
本集團：		
香港	79	21
其他地區	1,600	118
以前年度超額撥備	(168)	—
	<u>1,511</u>	<u>139</u>
應佔聯營公司的稅項	<u>(397)</u>	<u>88</u>
期內的稅項	<u>1,114</u>	<u>227</u>

香港利得稅乃根據期內在香港產生的估計應課稅溢利按稅率16%（一九九九年：16%）作出撥備。其他地區應課稅溢利的稅項已按本集團業務所在國家的現行法規、詮釋及慣例按適用的稅率計算。

(3) 每股虧損

基本每股虧損乃根據截至二零零零年六月三十日止六個月股東應佔經常性業務淨損11,520,000港元（一九九九年：12,538,000港元）及本公司於期內已發行的85,758,750股（一九九九年：85,758,750股）股份計算。

截至二零零零年及一九九九年六月三十日止六個月並無計算攤薄後每股虧損，因該等期間內並無出現股份攤薄事項。

V. 本集團未經審核綜合管理賬目

以下本集團截至二零零零年十月三十一日止十個月之未經審核綜合管理賬目乃由董事為此通函編製，並可就任何於最後可行日期後可能產生之結算日後事項導致之審核及／或變動予以調整。

本集團截至二零零零年十月三十一日止十個月之未經審核綜合損益賬如下：

	千港元
營業額	144,463
銷售成本	(81,439)
毛利	63,024
其他收入	3,731
銷售費用	(46,431)
行政及其他經營費用	(13,405)
投資物業重估盈餘	209
經營活動溢利	7,128
財務成本	(13,188)
應佔聯營公司盈虧	(3,719)
應佔共同控制企業盈虧	(4,183)
除稅前虧損	(13,962)
稅項	(1,370)
未計少數股東權益前虧損	(15,332)
少數股東權益	(3,661)
股東應佔經常性業務淨損	(18,993)

本集團於二零零零年十月三十一日之未經審核綜合資產負債表如下：

	千港元
非流動資產	
固定資產	73,813
投資物業	46,400
於聯營公司之權益	68,075
於一家共同控制企業之權益	19,619
	<u>207,907</u>
流動資產	58,378
流動負債	<u>(125,608)</u>
流動負債淨值	<u>(67,230)</u>
資產總值減流動負債	140,677
非流動負債	
於一年後到期之銀行及其他借款	<u>(116,362)</u>
	24,315
少數股東權益	<u>3,941</u>
	<u>28,256</u>
股本及儲備	
已發行股本	85,759
儲備	34,883
累積虧損	<u>(92,386)</u>
	<u>28,256</u>

VI. 備考未經審核調整後綜合有形資產淨值報表

以下本集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值報表乃基於本集團截至一九九九年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值編製，並作以下調整：

	千港元
截至一九九九年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值	47,800
截至二零零零年十月三十一日止十個月	
股東應佔之未經審核綜合虧損	(18,993)
源自附錄三所載本集團物業之估值盈餘	10,163
未兌現匯兌虧損	(552)
根據該等認購事項發行新股份及該等出售事項前	
之未經審核經調整綜合有形資產淨值	38,418
根據該等認購事項發行新股份之估計所得款項淨額	211,360
根據該等認購事項發行新股份後之備考未經審核經	
調整綜合有形資產淨值	249,778
該等出售事項	
(a) 本集團應佔北京金羊於	
二零零零年十月三十一日之備考資產淨值	(19,619)
本集團應佔中紡企業於	
二零零零年十月三十一日之備考負債淨額	777
於二零零零年十月三十一日之股東貸款	(1,518)
毛線紡織品於二零零零年	
十月三十一日之賬面淨值	(4,503)
(b) 該等出售事項所得款項淨額	25,640
根據該等認購事項發行新股份及該等出售事項後	
之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	250,555
根據該等認購事項發行新股份及該等出售事項前之	
每股備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	0.45港元
根據該等認購事項發行新股份後之每股備考未經	
審核經調整綜合有形資產淨值	0.82港元
根據該等認購事項發行新股份及該等出售事項後	
之每股備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	0.82港元

VII. 債務聲明

截至二零零零年十二月三十一日（即本通函付印日期前就此債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團有尚未償還借貸總計約197,000,000港元，包括已抵押銀行貸款及透支約67,000,000港元；無抵押銀行貸款約23,000,000港元；關連公司無抵押貸款約75,000,000港元；因一九九五年收購一家附屬公司按年分期應付款額12,000,000港元；欠直接控股公司款項約4,000,000港元；及欠一家關連公司款項約16,000,000港元。

已抵押銀行借貸乃以本集團若干租賃土地及樓宇、投資物業、待出售物業及本公司作出之公司擔保作抵押。

董事並不知悉本集團自二零零一年一月一日以來債務及或然負債有任何重大變動。

除上文所述及集團內部負債外，本集團內並無任何公司於二零零零年十二月三十一日營業時間結束時有任何尚未償還按揭、押記或債券、貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務或任何租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

VIII. 營運資金

董事認為，根據預期現金流量及經計及預期該等認購事項及該等出售事項所得款項淨額，並假設本集團之銀行貸款將不會遭撤回，則在無不可預見之情況下，本集團將具備充裕營運資金應付目前所需。

IX. 重大變動

就董事所知，自一九九九年十二月三十一日（即本集團最近期經審核賬目刊發日期）以來，本集團之財務或業務狀況或前景概無任何重大不利變動。

以下載列董事收取核數師安永會計師事務所及法國巴黎百富勤就本集團截至二零零零年十月三十一日止十個月之未經審核綜合管理賬目之函件全文。

(A) 安永會計師事務所函件



■ 執業會計師
香港中環
夏慤道10號
和記大廈15樓

■ 電話： 852 2846 9888
852 2526 5371
傳真： 852 2868 4432
852 2845 9208

敬啟者：

吾等已審閱北京發展(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至二零零零年十月三十一日止十個月之未經審核綜合管理賬目(「未經審核管理賬目」)(就此董事須負全責)。未經審核管理賬目載於二零零一年二月二十三日刊發之通函(本函件乃其一部份)內附錄一「本集團之財務資料」下「本集團未經審核綜合管理賬目」內。

吾等對未經審核管理賬目之審閱乃根據香港會計師公會所頒布之核數準則第700號「審核中期財務報告」而進行，並包括所涉及財政日期之分析性步驟，以評核使用之會計政策是否一致並向管理層作出查詢。吾等之審閱範圍較根據香港會計師公會頒布之審計準則所進行之審計範圍顯著狹窄，因此，吾等並不會就未經審核管理賬目能否真實及公平反映貴集團於二零零零年十月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止十個月之業績提供任何意見。

根據吾等所作之審閱：

- 就會計政策及計算方法而言，未經審核管理賬目之編製基準與貴集團正常採納之會計政策在各重大方面均為一致；及
- 吾等並不知悉於上述通函內呈列之未經審核管理賬目須作出任何重大修改或存在任何重大不確定項目。

此致

香港
上環
皇后大道中184-192號
恒隆大廈
20樓
北京發展(香港)有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零一年二月二十三日

(B) 財務顧問函件

BNP PARIBAS PEREGRINE

法
國
巴
黎
百
富
勤

敬啟者：

北京發展(香港)有限公司及其附屬公司
截至二零零零年十月三十一日止十個月
之未經審核綜合管理賬目之審閱

吾等提述有關北京發展(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)載列於二零零一年二月二十三日發出之本通函內 貴集團截至二零零零年十月三十一日止十個月之未經審核綜合管理賬目(「未經審核管理賬目」)， 貴公司董事就此須負全責。

吾等曾與 閣下討論編製該未經審核管理賬目所依據之會計政策。吾等亦已考慮 貴公司核數師安永會計師事務所就有關編製未經審核管理賬目所採納之會計政策和計算方法而於二零零一年二月二十三日致 閣下之函件。

根據編製未經審核管理賬目所採用之會計政策與計算方法及安永會計師事務所曾進行之審閱，吾等認為該未經審核管理賬目乃經審慎周詳之考慮後始行編製，且吾等並不知悉該未經審核管理賬目內存在任何重大不確定項目。

此致

香港
上環
皇后大道中184-192號
恒隆大廈20樓
北京發展(香港)有限公司
列位董事 台照

代表
法國巴黎百富勤融資有限公司
董事副總經理
傅廷美
謹啟

二零零一年二月二十三日



法國巴黎百富勤融資有限公司
香港中環花園道3號亞太金融中心36樓
電話：(852) 2825 1888 傳真：(852) 2845 5300



CB Richard Ellis Limited

Suite 3401 Central Plaza

18 Harbour Road

Wanchai, Hong Kong

T 2820 2800

F 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室

電話 2820 2800 傳真 2810 0830

www.cbrichardellis.com

地產代理（公司）牌照號碼

Estate Agent's Licence (Co.) No.C-004065

敬啟者：

茲遵照 閣下指示，對北京發展（香港）有限公司（「貴公司」）若干附屬公司及聯營公司（統稱「貴集團」）在香港、新加坡及中華人民共和國（「中國」）擁有及在附隨估值證書中詳述之各項物業權益進行估值。吾等曾實地視察，查詢有關情況，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下呈報吾等認為該等物業權益於二零零零年十月三十一日之資本價值。

吾等對該等物業權益所作之估值乃根據公開市值計算；所謂公開市值，就吾等所下定義為「某項物業權益於估值當日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售而可合理取得之最高價格：

- a) 有自願賣方；
- b) 於估值當日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市道而定）適當推銷該權益，就價格及條款達成協議並完成該項銷售；
- c) 在較早前假定之交換合約日期之市道、價值水平及其他情況均與估值當日相同；
- d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之追加出價；及

e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假定業主將該等物業權益按現況在公開市場發售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以抬高該等物業權益之價值。

吾等於評估該等物業權益時，已參考相關地區之可資比較交易，或（如適用）按貴集團提供之資料將來自相關物業現時租約下之租金收入資本化作出估值，並就支出作出遞減及就重返市場租值後的收入潛力作出考慮。

第五類物業由 貴集團租用，主要因不准轉讓或分租，或因缺乏豐厚的租金差額收入，故視作無商業價值論。

吾等已就香港及新加坡之物業於有關土地註冊處進行查冊，惟未能就位於北京及上海之其他物業（即第4、5及6項物業）進行查冊。吾等已獲提供有關此等物業權益之業權文件副本，及由中國合資格律師共和律師事務所就每項此等物業權益撰寫之法律意見書（「中國法律意見書」）。根據中國法律意見書，貴集團在第4、5及6項物業中分別擁有全部或部份權益，但第5項物業之權益乃 貴集團以分租戶持有，而 貴集團在第6項物業之業權須於支付地價及市政基礎設施配套建設費後方為有效。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團向吾等提供有關業權、租賃資料、物業識別、圖則批准、地盤及建築樓面面積、完成日期、發展費用及所有其他有關之資料。估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件內資料而計算，故僅為約數。

吾等已採取合理謹慎措施，以查證吾等獲提供之資料並作出相關查詢。然而，吾等並無仔細查閱文件正本以核實資料之真確性，亦無查核未有載於交予吾等之副本中隨後作出之修改（如有）。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團知會提供之資料並無遺漏任何關鍵內容。

就已落成之物業而言，吾等之估值乃根據該等樓宇依照適合之建築物條例及地方法例建成之基準作出。吾等已視察該等樓宇之外貌與內部若干部份，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構性測量，亦無對設施進行測試，故吾等無法呈報該等樓宇是否確無任何結構損壞。

吾等並無進行任何土地測量，並已作出必要之假設，假定已落成之樓宇乃座落於業權範圍之內。

吾等並無進行任何地盤審查，以釐定泥土狀況及該等設備對已完成／提議興建之樓宇而言是否適合。於進行估值時，吾等已假設此方面之情況令人滿意，且並無考慮土地可能因為已往用途而受到人為染污或污染（如有）。

吾等之估值並無考慮該等物業權益之任何抵押、按揭或拖欠之債項，以及出售時可能承擔之任何稅項或開支。吾等假定該等物業權益概無附帶可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值以本地貨幣，即港元（「港元」）、人民幣（「人民幣」）或新加坡元（「坡元」）計算。於估值過程中亦有必要將美元（「美元」）數額兌換為人民幣。吾等乃根據估值日期當日適用之匯率計值，呈列如下：

人民幣1元	=	0.93港元
1坡元	=	4.49港元
1美元	=	人民幣8.33元

本函件及估值證書乃為其接件人使用而撰寫，對第三方使用可能引致之後果概不承擔任何責任。

未得吾等就其轉載、引述及印行的形式及涵義事先發出書面批准，一概不得於任何出版文件、通函或聲明轉載或以任何形式出版本函件及估值證書全部或任何部份，亦不得引述其任何部份。

隨附估值概要及吾等之估值證書。

此致

香港
上環
皇后大道中184-192號
恒隆大廈
20樓
北京發展（香港）有限公司
列位董事 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
湯振輝 RPS AHKIS ARICS
大中華估值及顧問服務高級董事
謹啟

二零零一年二月二十三日

附註： 湯振輝先生為香港註冊專業測量師（一般測量實務），對香港、中國及亞太區之物業估值具豐富經驗。

估值概要

物業	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值 (港元)	貴集團 應佔權益 百分比	於二零零零年 十月三十一日 貴集團 應佔資本值 (港元)
第一類 — 在香港佔用、持作投資或銷售之物業權益			
1. 香港 新界 葵涌 禾塘咀街31-39號 香港毛紡工業大廈1樓1、 2、3及7號單位, 11樓3號單位, 13樓3號單位, 15樓1及 3號單位, 17樓1及4號單位, 18樓1、2及3號單位, 19樓3及 5號單位, 20樓1號單位, 21樓1、 3及4號單位; 位於地面之G1、 G2、G3、G4、G5、G6、G7、 G8、G12、G13、G14、G16、 G17、G18、G19、G20、G21、 G22、G23、G24、G25、G27、 G29泊車位及貨櫃車泊位; 以及位於地面高層之 UG4、UG6、UG8、UG10、 UG11、UG12、UG13、UG16、 UG19、UG20、UG21、UG24 及UG28泊車位	49,100,000	100.0%	49,100,000
2. 香港 新界 荃灣 德士古道250/254號 半島工業大廈3、4及5樓	13,500,000	100.0%	13,500,000
第一類合計:	62,600,000		62,600,000

物業	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值 (港元)	貴集團 應佔權益 百分比	於二零零零年 十月三十一日 貴集團 應佔資本值 (港元)
第二類 — 在新加坡佔用之物業權益			
3. 新加坡 克里門梭道190號 新加坡購物中心1樓01至10室 239924郵區	13,000,000	90.0%	11,700,000
第二類合計：	13,000,000		11,700,000
第三類 — 在中國持作投資之物業權益			
4. 中國 北京市 朝陽區 建國門外大街甲1號 2樓部份樓面及3樓全層	37,200,000	85.5%	31,806,000
5. 中國 上海市 虹橋區 東大名路610號 上海海港商業中心	20,700,000	49.5%	10,246,500
第三類合計：	57,900,000		42,052,500
第四類 — 在中國持作發展之物業權益			
6. 中國 北京市 朝陽區 東大橋路8號 第二及第三期	534,900,000	50.0%	267,450,000
第四類合計：	534,900,000		267,450,000
總計：	668,400,000		383,802,500

物業	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值 (港元)	貴集團 應佔權益 百分比	於二零零零年 十月三十一日 貴集團 應佔資本值 (港元)
第五類 — 貴集團租用之物業			
7. 香港 銅鑼灣 告士打道311號 皇室大廈紐約人壽大樓 30樓3002室			無商業價值
8. 香港上環 皇后大道中184至192號 恒隆大廈20樓			無商業價值
9. 新加坡 萊佛士林萌道6號 濱海廣場2樓142室 039594郵區			無商業價值
10. 新加坡 絲絲街20號 交易大廈16樓03室 049705郵區			無商業價值
11. 中國 北京市朝陽區 建國門外大街甲1號 首層大堂			無商業價值
12. 中國 北京市清河鎮 毛紡路北京毛紡織廠 五座建築物及其他配套設施			無商業價值

估值證書

第一類 — 在香港佔用、持作投資或銷售之物業權益

物業	概況及年期	佔用及租賃詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 新界 葵涌 禾塘咀街31-39號 香港毛紡工業大廈 1樓1、2、3及7號單位, 11樓3號單位, 13樓3號單位, 15樓1及3號單位, 17樓1及4號單位, 18樓1、2及3號單位, 19樓3及5號單位, 20樓1號單位, 21樓1、3及4號單位; 位於地面之G1、G2、G3、G4、G5、G6、G7、G8、G12、G13、G14、G16、G17、G18、G19、G20、G21、G22、G23、G24、G25、G27、G29泊車位及貨櫃車位; 以及位於地面高層之UG4、UG6、UG8、UG10、UG11、UG12、UG13、UG16、UG19、UG20、UG21、UG24及UG28泊車位 丈量約份450號之地段730號內同等不可分割份數3223份之530份	該物業位於一個歷史悠久的輕工業區內, 該區有較高層分層工廠大廈。香港毛紡工業大廈為一幢於一九八三年落成以強化混凝土建造之分層工廠大廈, 樓高26層。 該物業包括樓宇內大小不一之廠房單位19個, 13個房車泊位, 23個貨車泊位及1個貨櫃車泊位。廠房之總建築樓面面積為88,182平方米。 該物業權益以政府契約形式持有, 並已根據香港法例續期至二零四七年六月三十日, 該物業之地租每年相當於其當時應課差餉租值3%。	四個廠房單位為空置, 其餘單位大部份以短期租約租出予若干租戶, 租約期於二零零二年十二月三十一日屆滿, 月租總額為291,309.40港元。根據租賃協議, 租出單位須用作工業貨倉及配套辦公室。泊車位以時租及月租經營。	49,100,000港元 貴集團應佔100.0%權益: 49,100,000港元

附註:

1. 該物業之註冊業主為北京發展地產(香港)有限公司。吾等得悉, 貴公司直接擁有其100%權益。
2. 該物業權益已予質押以取得銀行信貸額, 該物業權益亦受一項租金轉讓制約, 就該物業權益而言兩項交易均以廣東省銀行香港分行為受益人進行。
3. 該物業座落於現有葵涌分區計劃大綱圖下劃分為「工業用途」之地區內。

物業	概況及年期	佔用及租賃詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值
2. 香港 新界 荃灣 德士古道250/254號 半島工業大廈3、4及 5樓 丈量約份446號之地 段284號內同等不可 分割份數7份之3	該物業位於一個歷史悠久的輕工業區內，主要由樓齡各不相同之中層至高層分層廠廈發展而成。 該物業包括一幢7層高工業樓宇之3層相連樓面，佔用地盤面積1,969.90平方米。該幢樓宇樓齡介乎30至40年。 該物業之總建築樓面面積為5,003.07平方米。 該物業權益以政府契約形式持有，並已根據香港法例續期至二零四七年六月三十日，該物業之地租每年相當於其當時應課差餉租值3%。	3樓約30平方米樓面由中紡企業有限公司用作辦公室／貨倉，3樓其餘部分則由業主作存貨之用，而4樓及5樓則為空置。	13,500,000港元 貴集團應佔100.0%權益：13,500,000港元

附註：

1. 該物業之註冊業主為北京發展(香港)有限公司。
2. 該物業座落於現有荃灣分區計劃大綱圖下劃分為「工業用途」之地區內。
3. 吾等為該物業估值時，並無計入該物業所佔土地之長遠重新發展潛力。該物業包括不可分割土地份數之相當數量，倘落實重新發展該處地點，可能使該物業之價值上升。

第二類－在新加坡佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用及租賃詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值
3. 新加坡 克里門梭道190號 新加坡購物中心 1樓01至10室 239924郵區 市鎮分區20 分層地段U346A號	該物業位於一個辦公室／購物區內，鄰近烏節路購物大道。新加坡購物中心為一幢高6層之購物中心，以電動樓梯及升降機運載上落人流。樓宇提供地庫停車場。該幢以強化混凝土建造之樓宇樓齡為約22年。 該物業包括一個位於地面之單位，該單位有兩處臨街面，分別面向檳榔路及檳榔巷。該物業建築樓面面積為350平方米，地層面積為329平方米。 該物業權益以租約持有，租用期由一九四八年五月一日計起為期99年。	該物業佔用作中菜餐館用途。該餐館由貴集團經營。應付該物業業主之月租為20,000新加坡元。	13,000,000港元 貴集團應佔90.0%權益：11,700,000港元

附註：

1. 該物業之註冊業主為北新投資有限公司。吾等得悉，貴公司直接持有其90%權益。
2. 該物業乃按押予中國銀行新加坡分行。
3. 該地盤位於新加坡一九九八年計劃大綱圖劃分為「商業用途」之地區內。

第三類－在中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用及租賃詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值
4. 中國 北京市 朝陽區 建國門外大街甲1號 2樓部份樓面及3樓全層	該物業位於一個商業區。該物業包括一商業發展項目下之辦公室樓面。該發展項目包含一6層高之辦公室/商用物業，及作泊車、保險庫、存貨及安置樓宇設施用途之地庫2層。 該物業總建築樓面面積為2,752.10平方米。 就該物業之土地使用權由一九九三年十二月十五日計起可持有50年，並就此每年繳交象徵式土地使用費。	該等物業分為十三個單位，其中兩個位於2樓及十一個位於3樓。目前兩個單位為空置而其餘單位以一年或兩年租約租出，最後租約到期日為二零零三年十一月十日。4號單位之租約期於二零零零年八月屆滿，而3號及7號單位均租予有關連人士，故仍在磋商此等租約之條款。撇除有關單位，應收每月租金總額為人民幣195,434元加750美元。	37,200,000港元 貴集團應佔85.5%權益：31,806,000港元

附註：

- 北京京華信托投資公司（「北京京華」）與來達投資有限公司（「RIL」）於一九九三年十一月十一日訂立合作合營協議，成立一家名為北京發展物業投資管理有限公司之合營公司（「合營公司」），由RIL持有其95%及北京京華持有其5%。根據此項協議，北京京華同意將該物業之合法業權及所附土地使用權轉讓予合營公司。合營公司首次期限為20年。合營公司純利（在補償RIL就其用作購入該物業之土地使用權及房屋所有權之出資額之本金連利息後）其中95%分派予RIL及5%分派予北京京華。
- 就合營公司而言，一份外商投資企業批准證書已於一九九三年十二月十三日發出。
- 就合營公司已發出日期為一九九三年十二月十五日之營業執照，有效期由一九九三年十二月十五日至二零一三年十二月十四日，為期20年。
- 已發出日期為一九九三年十二月十五日之國有土地使用證。合營公司獲授之土地使用權為有關辦公室用途及為期50年。
- 已發出日期為一九九三年十二月十五日之房屋所有權證。該所有權已授予合營公司。
- 該物業權益已予按揭使北新投資有限公司取得一筆貸款，而吾等得悉，其持有RIL之100%權益。承押人為中國農業銀行新加坡分行。

7. 法律意見之要點概述如下：

- (i) 合營公司經正式程序組成，並根據中國法律有效存在；
- (ii) **RIL**於合營公司之權益根據已有效批准之合營合同及章程而受到中國法律保障；
- (iii) 合營公司已取得該物業之房屋所有權及有關該地盤區域其中一份之土地使用權，並有權使用、出租、轉讓或按揭該物業權益。

8. 吾等得悉，**RIL**由 貴公司間接持有90%權益，因此 貴集團於該物業權益之應佔權益為85.5%。

物業	概況及年期	佔用及租賃詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值
5. 中國 上海市 虹橋區 東大名路610號 上海海港商業中心	該物業位於河岸之碼頭貨物裝卸區邊陲，同時位於一個以民居為主（並有商舖及數幢現代化辦公室樓宇）之地區內。 上海海港商業中心包括一座獨立及已翻新之7層高辦公室樓宇，地面並設有展覽廳及其他配套設施。該幢以強化混凝土建造之樓宇樓齡超過40年，於一九九四年進行翻新工程。 該物業總建築樓面面積為10,138.50平方米（不包括由業主保留自用之部份頂層）。 該物業權益以合營條款租約持有，租用期由一九九三年九月十七日起計，為期20年，（倘獲原審批機關批准）可再續期十年。剩餘年期之年租定為350,000美元加人民幣3,160,000元，惟根據優惠基準減至人民幣2,500,000元。	該物業約85%分租予多個分租戶作辦公室用途，大部份屬一年短期租賃。每月租金總額為人民幣182,112元加35,332美元。	20,700,000港元 貴集團應佔49.5%權益：10,246,500港元

附註：

1. 上海高陽港務公司（該樓宇業主）、上海虹口區外商投資服務中心（「中方」）與海外聯合投資有限公司（「OUIL」）於一九九三年八月十八日訂立合作合營合同，成立一家名為上海海港商務中心有限公司之合營公司（「合營公司」）。根據合營合同，該樓宇業主將該樓宇（1樓及頂樓之保留區除外）租出及將該樓宇1樓提供予合營公司。合營公司之註冊股本為2,100,000美元，其中OUIL出資99%及中方出資1%。合營公司首次期限由一九九三年九月十七日起計為期20年，（倘獲原審批機關批准）可續期10年。合營公司純利（扣除付予中方每年人民幣80,000元之固定款額後）其中10%分派予該樓宇業主及90%分派予OUIL。

2. 如合營公司之任何一方有意轉讓其全部或部份合營公司股權，須得其他各方同意且其他各方就此擁有優先購買權。
3. 就合營公司而言，一份外商投資企業批准證書已於一九九三年九月三日發出。
4. 就合營公司已發出日期為一九九三年九月十七日之營業執照。
5. 法律意見之要點概述如下：
 - (i) 合營公司經正式程序組成，並根據中國法律有效存在；
 - (ii) OUIL於合營公司之權益根據獲有效批准之合營合同及章程而受到中國法律保障；
 - (iii) 合營公司已合法地取得該物業之使用及營運權。
6. 吾等得悉，OUIL由 貴公司間接持有50%權益，因此 貴集團於該物業權益之應佔權益為49.5%。
7. 吾等之估值即合營公司就租約之剩餘年期收取之租金利潤作價。吾等依賴中國法律意見並根據下列假設而作出估值：
 - (i) 貴集團擁有該物業之租賃權益；
 - (ii) 貴集團有權將該物業分租並收取任何租金差額收入，該等權利可以轉讓合營公司股權之方式轉讓予第三方（須在附註2所述之規限下）。

第四類－在中國持作發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用及租賃詳情	於二零零零年 十月三十一日 現況下之資本值
6. 中國 北京市 朝陽區 東大橋路8號 第二及第三期	該物業位於融合商業及民居之地區內，鄰近東三環路與建國門外大街沿線之已發展商業區。 該物業包括三個地段其中兩段，三個地段總面積為32,785平方米，兩個相關地段包括下列用地： 地段2A： 9,700平方米 地段2B： 12,885平方米 總面積： <u>22,585平方米</u> 地段1並未包括於估值內。該地段為第一期發展之地點，其地盤面積為10,200平方米。位於地段1一座附設傢具寓所連辦公室單位之樓宇之建造工程，其中地面層以下已告完成。 地段2A一方直接面臨東大橋路。現正計劃興建新道路分開三個地段。 北京房地產管理局已將整個地點之土地使用權轉讓予北京建華置地有限公司。後者已就地段1取得國有土地使用證，自一九九四年十月十九日起計為期40年（供商業用途）、50年（供辦公室用途）及70年（供公寓用途）。	地段2A及地段2B由若干舊式工廠及附屬樓宇佔據，其中大部份已空置。	534,900,000港元 貴集團應佔50.0%權益：267,450,000港元

附註：

1. 北京市市政工程機械公司（「甲方」）、北京源基房地產開發公司（「乙方」）與聯飛投資有限公司（「LIL」）於一九九四年二月訂立合作合營合同，成立一家名為北京建華置地有限公司（「合營公司」）。根據合營合同，甲方同意就整幅用地之拆卸及住戶之安置作出安排；而乙方及LIL同意就合營公司之運作出資。合營公司之註冊股本為12,000,000美元，其中乙方出資25%及LIL出資75%。合營公司之期限為50年，並於董事會及原先授出批准之機關批准下可予續期。合營公司之損益須由乙方與LIL各自按25%及75%之比例分享及分擔。
2. 北京房地產管理局與合營公司已就整幅用地（即第一期、第二期及第三期）訂立日期為一九九四年九月二十八日之國有土地使用權出讓合同。
3. 根據乙方更名為北京市利達匯通房地產開發公司，及乙方與天津開發區環海房地產開發有限公司（「新乙方」）於一九九九年四月三十日訂立之股權收購合同，甲方、新乙方與LIL已於一九九九年四月三十日訂立新合營合同。新乙方向LIL支付人民幣218,000,000元作為代價後，將單一及獨自擁有合營項目第一期之100%權益，相當於其在整個合營項目應佔利潤之25%，而LIL將單一及獨自擁有合營項目第二及第三期之100%權益，相當於其在整個合營項目應佔利潤之75%。
4. 就合營公司而言，外商投資企業批准證書已於一九九四年二月十八日及一九九九年六月二十四日發出。
5. 就合營公司已發出日期為一九九四年二月二十二日及一九九九年九月六日之營業執照。
6. 吾等得悉，LIL由 貴公司直接持有50%權益，因此，根據上文第3點， 貴集團於該物業權益之應佔權益為50%。
7. 法律意見之要點概述如下：
 - (i) 合營公司經正式程序組成，並根據中國法律有效存在；
 - (ii) LIL於合營公司之權益根據獲有效批准之合營合同及章程而受到中國法律保障；
 - (iii) 由於LIL尚未注入註冊股本之合共1,000,000美元餘額，合營公司之營業執照可能經有關政府機關宣告無效，惟有關機關並無就未注入之款額向合營公司發出一個月要求通知或就此之任何其他通知。有見及此兼且合營公司自成立以來均能通過每年測檢，故合營公司仍為有效存在個體；
 - (iv) 根據中國法律，合營公司已經正式程序獲授第一、第二及第三期之整幅用地，並已取得就商業、辦公室及寓所用途物業之發展權。合營公司已支付部份地價及市政基礎設施配套建設費，並已就第一期取得國有土地使用證。當合營公司支付餘下地價及市政基礎設施配套建設費（共計人民幣135,540,000元），合營公司將會取得就第二及第三期之國有土地使用證。
8. 吾等依賴中國法律意見並根據下列假設而作出估值：
 - (i) 貴集團已支付全數地價及市政基礎設施配套建設費餘額及未付之拆卸及安置賠償；
 - (ii) 該物業所有權已正式轉讓予貴集團。

本附錄乃遵照上市規則之規定而編製之說明函件，以向股東提供載於本通函第27頁「發行及購回股份之一般授權」一節所述之新購回授權之資料。就本附錄而言，「股份」一詞（除另有所指外）具香港股份購回守則就此所賦予之涵義，即指附有認購或購買股份權利之所有類別股份。

購回股份建議

第9項普通決議案將授予董事會一般授權，在香港聯交所購回最多不超過本公司於通過授予一般授權決議案當日已發行及已繳足股本10%之股份。

於最後可行日期，85,758,750股股份已獲發行。倘載於召開股東特別大會通告內之第1至第5項普通決議案成為無條件及生效，則本公司將於該等認購事項完成後發行新股份。因此，已發行股份將為303,758,750股，而全面行使股份購回授權將導致本公司購回最多30,375,875股股份。

儘管本公司現無意購回任何股份，彼等相信購回股份授權賦予之彈性乃有利於本公司及其股東。由於近年來香港聯交所之市況曾出現數次大幅波動，故倘於將來任何時間內，股份以低於其基本價值之價格買賣時，本公司能夠購回股份將對保留其投資於本公司之股東有利，皆因此等股東佔本公司資產權益之百份比將按本公司購回股份數量之比例增加。此外，董事會在行使購回股份授權將可增加股份在聯交所之成交量，從而加強其流動性。

資金來源

董事會建議購回股份之款項擬由本公司內部資源或現有銀行融資中調撥，該等款項並須為根據本公司之公司組織章程大綱及香港有關法例可合法作此用途者。

董事會預期縱使在建議購回期間之任何時候全面行使購回股份建議，該等購回對本公司之營運資金或資本負債情況（與本公司截至一九九九年十二月三十一日止年度經審核財務報表所披露之狀況比較）沒有任何重大不利影響。無論如何，董事會將酌情而不會輕率行使有關一般授權，以致對本公司之營運資金或資本負債情況構成任何重大不利影響。

公開權益

各董事及彼等經一切合理查詢，就其所知並沒有彼等聯繫人士擬在購回股份建議獲股東批准之情況下，向本公司出售有關股份。

各董事已向聯交所作出承諾，將根據上市規則及香港有關法例，按照提呈之有關決議案，行使本公司購回股份之授權。

於認購完成日期，本公司之控股股東IFTL將持有168,000,000股股份，約佔本公司於該日已發行股本之55.31%，假如在建議購回期間任何時候全面行使購回股份建議，其持股量將提升至65.31%。各董事並無察覺根據購回股份建議而購回股份，就收購守則而言，可構成任何影響，董事會並將酌情而不會輕率行使有關一般授權而導致公眾持股量少於25%。

本公司在前六個月內並無在聯交所或其他證券交易所購回任何股份。

本公司並無接獲任何關連人士通知，如本公司獲授權購回股份，他們擬將其股份售回本公司，或承諾不會將其持有之任何股份售回本公司。

股份於先前十二個月內每月在聯交所買賣之最高價及最低價為：

	最高價 港元	最低價 港元
二零零零年		
一月	1.13	0.92
二月	1.52	1.10
三月	1.13	1.02
四月	0.96	0.88
五月	1.03	0.88
六月	1.42	0.90
七月	1.25	1.10
八月	1.14	0.98
九月	1.03	0.89
十月	0.88	0.88
十一月	1.02	0.88
十二月	1.52	0.90
二零零一年：		
一月	1.54	1.25

1. 責任聲明

本通函載有為遵照收購守則與上市規則而提供之本集團有關詳情。各董事共同及個別為本通函所載資料（有關北京控股或北京控股集團之資料除外）之準確性承擔全部責任，並經作出所有合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所載意見（有關北京控股或北京控股集團除外）乃經適當審慎考慮而達成，而本通函概無遺漏有關北京控股或北京控股集團以外之任何其他事實，導致本通函任何有關北京控股或北京控股集團以外之任何聲明有所誤導。

北京控股各董事為本通函所載有關本公司、本集團、和黃、IHL、光明集團、GDL或ING Funds以外資料之準確性承擔全部責任，並經作出所有合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所載意見乃經適當審慎考慮而達成，而作通函概無遺漏有關本公司、本集團、和黃、IHL、光明集團、GDL或ING Funds以外任何其他事項，導致本通函任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事

於最後可行日期，根據披露權益條例第29條各董事於本公司之附屬公司股本須列入該條例所述登記冊內之權益，有如下述：

- (a) Sunbird實益擁有香港福華投資有限公司股本中每股面值1港元之2,400股普通股，佔已發行股本24%。
- (b) Sunbird實益擁有香港鴻運國際有限公司股本中每股面值1港元之2,400股普通股，佔已發行股本24%。
- (c) Sunbird實益擁有阿一鮑魚富臨酒家控股有限公司股本中每股面值1坡元之6,000股普通股，佔已發行股本24%。

吳光豐先生及吳光發先生均為董事，分別擁有75%及25% Sunbird已發行股本。

除上述者外，基於本公司之利益，為符合最低公司股東要求，一位董事於若干附屬公司擁有非實益個人股本權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，各董事在本公司或任何聯營公司（定義見披露權益條例）之任何股本或債務證券中概無擁有根據披露權益條例第28條須知會本公司及聯交所之權益（包括根據披露權益條例第31條或附表第一部份被當作或視為擁有之權益）、或根據披露權益條例第29條須列入該條例所述登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須通知本公司及聯交所之權益。

於最後可行日期，各董事概無於IFTL證券中擁有任何權益。

除該等出售事項外，各董事自一九九九年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核賬目編製日期）以來，概無在本集團任何成員公司之收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

除北京控股認購協議及該等出售協議外，於最後可行日期，各董事概無在對本集團業務屬於重要之合約或安排中擁有重大權益。

各董事並無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本僱用公司終止而免付賠償（法定賠償除外）之合約）。

本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無尚餘十二個月以上才到期或於公佈日期前六個月內訂立或修訂之董事服務合約。

(b) 本公司及其附屬公司

於最後可行日期，本公司之附屬公司或本公司附屬公司之退休基金概無在本公司之證券中擁有任何權益。

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無在IFTL之證券中擁有任何權益。

(c) IFTL各董事

於最後可行日期，IFTL各董事概無於本公司之證券中擁有任何權益。

(d) IFTL

於最後可行日期，IFTL或其一致行動人士（如有）概無於本公司之證券中擁有任何權益。

於最後可行日期，概無任何人士（包括IFTL及其一致行動人士（如有））與本公司或本公司之任何一致行動人士訂立收購守則第22條附註8所述類別之任何安排。

於最後可行日期，IFTL、北京控股、各董事與任何其他人士概無訂立有待北京控股認購事項及／或清洗豁免完成後方可達成或與北京控股認購事項及／或清洗豁免有關之協議或安排。

於最後可行日期，各董事及任何其他人士概無訂立有待北京控股認購事項及／或清洗豁免完成後方可達成或與北京控股認購事項及／或清洗豁免有關之協議或安排。

(e) 其他

於最後可行日期，法國巴黎百富勤、安永會計師事務所、亞洲融資、浩華融資或世邦魏理仕，概無於本公司證券中擁有任何權益或於本集團任何成員公司中持有任何股份，或有權認購或委任他人認購本集團任何成員公司之證券。

法國巴黎百富勤、安永會計師事務所、亞洲融資、浩華融資及世邦魏理仕概無（不論直接或間接）於創立本集團或於本集團自一九九九年十二月三十一日（即最後可行日期，本集團編定最新經審核賬目之刊發日期）已購入或出售或出租，或擬購入或出售或出租予本集團任何成員之資產擁有權益。

3. 主要股東

下述為於最後可行日期，本公司根據披露權益條例第16(1)條存置之登記冊內佔本公司股本10%及以上之權益記錄：

名稱	持有股份數目	權益
IHL	58,618,368	68.35%

IHL由北京國投間接持有70%權益。

北京國投於一九八四年創辦，為北京市政府之國有非銀行金融機構。北京國投之投資組合多元化，業務遍佈電子、化學、建築材料、物業發展、引擎製造及旅遊。此外，北京國投為一系列工程項目安排及提供融資，並提供租賃融資、代理融通、擔保及金融顧問服務。

於最後可行日期，除上文披露者外，就本公司董事及行政總裁所悉，概無任何人士直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行股本10%或以上之權益。

4. 證券買賣

(a) 本公司及董事

在由二零零零年七月十八日（即公佈之日期前六個月）至最後可行日期期間，董事或彼等各自之一致行動人士概無買賣本公司之任何證券。

在由二零零零年七月十八日（即公佈之日期前六個月）至最後可行日期期間，本公司、各董事或彼等各自之聯繫人士概無買賣IFTL之任何證券。

(b) IFTL

在由二零零零年七月十八日（即公佈之日期前六個月）至最後可行日期期間，IFTL、IFTL各董事或彼等各自之一致行動人士（如有）概無買賣本公司之任何證券。

5. 市價

下表顯示於(i)緊隨公佈日期前六個月進行買賣之各月最後一日；(ii)二零零一年一月十七日，即發出公佈前暫停股份買賣之日；及(iii)最後可行日期，聯交所記錄之股份收市價。

	公佈日期前六個月 各月之最後一 個交易日之 股份數市價 港元
二零零零年	
七月	1.10
八月	1.07
九月	0.89
十月	0.88
十一月	0.89
十二月	1.47
二零零零年	
一月十七日	1.50
最後可行日期	1.30

於二零零零年七月十八日（即公佈日期前六個月之日）至最後可行日期期間，聯交所記錄之股份最高及最低收市價分別為二零零一年一月三日之1.53港元及二零零零年十一月二十八日之0.88港元。

6. 專家資格

就本通函提供意見或建議之專家資格如下：

名稱	資格
法國巴黎百富勤	根據證券條例（香港法例第333章）之註冊投資顧問
安永會計師事務所	香港執業會計師
亞洲融資	根據證券條例（香港法例第333章）之註冊投資顧問及證券商
浩華融資	根據證券條例（香港法例第333章）之註冊投資顧問
世邦魏理仕	專業物業估值師

7. 同意書

法國巴黎百富勤、安永會計師事務所、亞洲融資、浩華融資及世邦魏理仕就本通函之刊發分別書面同意以現時刊行之形式及涵義轉載彼等之報告及函件，或引述彼等之名稱，同意書迄今並未撤回。

8. 訴訟

本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就各董事所知，本集團之任何成員公司並無任何未了結或提出或面臨任何重大訴訟或索償。

9. 重大合約

以下為本通函刊發日期前兩年內本集團之成員公司訂立之重大或可屬重大之合約（非因日常業務所需而訂立之合約）如下：

- (a) 北京控股認購協議；
- (b) GDL認購協議；
- (c) INC Funds認購事項；
- (d) 配售協議；
- (e) 香港出售協議；及
- (f) 合營公司出售協議。

10. 一般事項

- (a) 於最後可行日期，IFTL及北京控股及彼等各自之一致行動人士（如有）各自之地址及董事姓名載列如下：

IFTL

IFTL之註冊辦事處位於TrustNet (British Virgin Islands) Limited, TrustNet Chamber, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。IFTL之董事為熊大新及胡昭廣。

北京控股

北京控股之註冊辦事處位於香港干諾道中200號信德中心西座34樓。北京控股之董事為如下：

執行董事：

胡昭廣、衣錫群、熊大新、白金榮、劉凱、邢春華、鄭萬河、魏恩鴻、李福成、畢玉璽、喬雨及李中根；

非執行董事：

劉漢銓、李東海、王憲章及方方。

本公司並無與任何其他人士訂立協議，以期於北京控股認購事項完成時，將配發及發行予IFTL之168,000,000股新股份予以轉讓。

- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港上環皇后大道中184-192號恒隆大廈20樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈4樓。
- (d) 本公司秘書為黃國偉；彼為英國公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (e) 就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件可於刊發本通函日期至二零零一年三月十六日（包括該日）止期間之一般辦公時間內，在本公司之註冊辦事處查閱，地址為香港上環皇后大道中184-192號恒隆大廈20樓：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司組織章程細則；
- (b) 獨立財務顧問之函件，全文載於本通函第40頁至第57頁；
- (c) 法國巴黎百富勤之滿意書，內容有關本公司及其附屬公司之未經審核綜合業績，全文載於附錄二；
- (d) 安永會計師事務所之滿意書，內容有關本公司及其附屬公司之未經審核綜合業績，全文載於附錄二；
- (e) 世邦魏理仕就本集團物業權益發出之函件及估值證書，全文載於附錄三；
- (f) 本公司截至一九九九年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (g) 本公司截至二零零零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (i) 本附錄「同意書」一節所載之同意書。



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

（於香港註冊成立之有限公司）

茲通告北京發展（香港）有限公司（「本公司」）謹訂於二零零一年三月十六日星期五上午十時三十分，假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過下述決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議本公司於本大會舉行日期藉增設額外840,000,000股股份，將分為160,000,000股每股面值1.00港元之普通股（「股份」）法定股本160,000,000港元，增至分為1,000,000,000股股份之1,000,000,000港元。」
2. 「動議在於二零零一年二月二十三日刊發之股東特別大會通告（「通告」）（本決議案為其一部份）所載第1項普通決議案獲通過之情況下，批准根據本公司、IFTL與Illumination Holdings Limited（「IHL」）於二零零一年一月十八日訂立之認購協議（「北京控股認購協議」）之條款，向Idata Finance Trading Limited（「IFTL」）配發及發行本公司168,000,000股新股（「北京控股股份」）。」
3. 「動議在通告（本決議案為其一部份）所載第1項普通決議案獲通過之情況下，批准根據本公司與Gateway Direct Limited（「GDL」）於二零零一年一月十八日訂立之認購協議之條款，向GDL配發及發行本公司10,000,000股新股（「GDL股份」）。」
4. 「動議在通告（本決議案為其一部份）所載第1項普通決議案獲通過之情況下，批准本公司根據本公司與International Network Capital LDC（「INC Funds」）於二零零一年一月十八日訂立之認購協議之條款，向INC Funds配發及發行10,000,000股新股（「INC Funds股份」）。」
5. 「動議在通告（本決議案為其一部份）所載第1項普通決議案獲通過之情況下，批准本公司根據本公司與申銀萬國證券（香港）有限公司於二零零一年一月十八日訂立之配售協議之條款，配發及發行30,000,000股新股（「配售股份」）。」

股東特別大會通告

6. 「**動議**在通告（本決議案為其一部份）所載第1項及第2項普通決議案獲通過之情況下，批准證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行理事根據香港收購及合併守則第26條第一項附註中之豁免遵守附註所作出或將予作出之豁免，豁免IFTL及其任何一致行動人士須因完成北京控股認購協議向根據香港收購及合併守則第26條，向並非已由IFTL及其任何一致行動人士擁有之所有已發行股份提出全面收購建議。」
7. 「**動議**批准本公司於二零零一年二月二十三日刊發之通函內董事會函件「該等出售協議」一節所述之該等出售協議，包括進行該等出售協議以下之交易，以及授權本公司董事（「董事」）按彼等之判斷，進一步實行彼等認為必要、有利或適宜之所有行動與事項及簽署所有相關之文件及採取所有相關之步驟，從而有效執行並／或落實該等出售協議之條款。」
8. 「**動議**：
- (a) 在下列各項規限下：
- (i) 通告所載第1項至第6項普通決議案獲通過；及
- (ii) 本決議案第(b)段及(c)段，
- 批准授予董事一項無條件一般授權以配發、發行及處理額外股份，以及配發、發行或授出可轉換為該等股份之證券、或購股權、認股權證或可以認購本公司股本中任何股份或該等可轉換證券之類似權力，並就此訂立或授出建議、協議及購股權；
- (b) 該項授權不得延續至有關期間以後，惟董事於有關期間訂立或授出或須於有關期間後行使該項權力之建議、協議及購股權除外；
- (c) 董事根據上文(a)段之批准而配發或同意有條件或無條件配發之股份（不論是否根據購股權或其他原因而配發）之股本面值總額，除根據下列各項外：
- (i) 供股；

股東特別大會通告

- (ii) 根據本公司發行之任何認股權證或可轉換為股份之任何證券之條款行使認購權或換股權；
- (iii) 根據現時為向本公司及／或其任何附屬公司之高級職員及／或僱員授出或發行股份或可購買股份之權利而採納之任何購股權計劃或類似安排行使認購權；或
- (iv) 根據本公司之公司章程細則，藉配發股份以替代全部或部份股息之任何以股代息或類似安排，

不得超過緊隨發行及配發北京控股股份、GDL股份、INC Funds股份及配售股份（全部各項可參見通告（本決議案為其一部份）所載第2項至第5項普通決議案）後本公司已發行股本面值總額20%；

- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之日起至下列三者中最早發生者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或本公司之公司章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿時；或
- (iii) 本決議案經本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂時；及

「供股」指於董事指定之期間，向指定記錄日期名列股東名冊之股東按彼等當時之持股量比例發售股份（惟董事可就零碎股權或適用於本公司之任何地區之法律限制或責任，或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必要或適當之豁免或其他安排）；及

股東特別大會通告

- (e) 撤回根據二零零零年六月二十七日召開之股東週年大會上本公司股東通過之普通決議案，授權董事行使本公司之權力以配發、發行及以其他方式處理本公司之額外股份及其他證券之一般授權。」

9. 「動議：

- (a) 在下列各項規限下：

(i) 通告（本決議案為其一部份）所載第1項至第6項普通決議案獲通過；
及

(ii) 本決議案(b)段，

董事謹此獲授一項無條件一般授權，可於香港聯合交易所有限公司（聯交所）或本公司證券於其上市而受香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所確認之任何其他證券交易所購回股份，並於此一般及無條件批准由董事於有關期間行使本公司所有權力以購回股份，惟該權力須受及根據不時修訂之所有適用法例及聯交所證券上市規則之規定所限制；

- (b) 本公司根據上文(a)段批准於有關期間購回本公司股份之面值總額，不得超過緊隨配發及發行北京控股股份、GDL股份、INC Funds股份及配售股份（於通告（本決議案為其一部份）所載第2項至第5項普通決議案提述）後本公司已發行股本面值總額10%；

- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之日起至下列三者中最早發生者之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 任何適用法例或本公司之公司章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿時；及

股東特別大會通告

- (iii) 本決議案經本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂時；及
- (d) 撤回根據二零零零年六月二十七日召開之股東週年大會上本公司股東通過之普通決議案，授權董事行使本公司之權力以購回股份之一般授權。」
10. 「**動議**在通過通告（本決議案為其一部份）所載第8項及第9項普通決議案後，批准董事根據及遵照通告（本決議案為其一部份）所載第8項普通決議案之授權可予配發或有條件或無條件同意配發本公司之股本面值總額，藉著將本公司根據通告（本決議案為其一部份）第9項普通決議案可予購回之股份面值而增加及擴大，惟該面值不得超過緊隨配發及發行北京控股股份、GDL股份、INC Funds股份及配售股份（於通告（本決議案為其一部份）所載第2項至第5項普通決議案提述）後本公司已發行股本面值總額10%。」

承董事會命
公司秘書
黃國偉

香港，二零零一年二月二十三日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任一位或以上代表代其出席於每股一票的投票方式進行表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權書（如有）或其他公證人簽署證明之授權文件副本（如有），最遲須於股東特別大會、續會或以每股一票的投票方式進行之表決之指定舉行時間前48小時送交本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈4樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會、續會或以每股一票的投票方式進行之表決。
3. 通告所載之第2項至第7項普通決議案將以每股一票的投票方式進行表決。



BEIJING DEVELOPMENT (HONG KONG) LIMITED

北京發展（香港）有限公司

（於香港註冊成立之有限公司）

於二零零一年三月十六日召開之股東特別大會之股東適用代表委任表格

本人／吾等^(註1) _____
地址為 _____ 為北京發展（香港）有限公司（「本公司」）股本
中每股面值1.00港元股份^(註2) _____ 股之登記持有人，茲委任股東特別大會主席或^(註3)
_____ 地址為 _____

為本人／吾等之委任代表，代表本人／吾等出席本公司訂於二零零一年三月十六日星期五上午十時三十分假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓泰山廳舉行之股東特別大會（「大會」）（或其任何續會），以省覽及酌情通過召開大會通告所載之普通決議案，並在大會（或其任何續會）代表本人／吾等以本人／吾等名義對下列所載決議案投票，或如無作出指示，則由本人／吾等之委任代表酌情投票：

普通決議案	贊成 ^(註4)	反對 ^(註4)	棄權 ^(註4)
1. 批准增加本公司之法定股本			
2. 批准配發及發行北京控股股份 ^(註5)			
3. 批准配發及發行GDL股份 ^(註5)			
4. 批准配發及發行INC Funds股份 ^(註5)			
5. 批准配發及發行配售股份 ^(註5)			
6. 批准清洗豁免 ^(註5)			
7. 批准該等出售協議 ^(註5)			
8. 批准授予董事一般授權以發行股份			
9. 批准授予董事一般授權以購回股份			
10. 擴大授予董事一般授權以發行股份至包括可予購回之股份在內			

日期：二零零一年 _____ 月 _____ 日 簽署^(註6)：_____

附註：

- (1) 請用正楷填上全名及地址。請填上所有聯名持有人之姓名。
- (2) 請填上以閣下名義登記並與本代表委任表格有關之本公司普通股份數目。如無填上股份數目，本代表委任表格將視為與所有以閣下名義登記之本公司股本股份有關。
- (3) 倘擬委派大會主席以外之人士為代表，請刪去「股東特別大會主席或」字樣，並在空欄內填上閣下所擬委派代表之姓名及地址。本代表委任表格之任何更正均須由簽署人簡簽示可。
- (4) 注意：倘閣下擬投票贊成決議案，請在有關決議案之「贊成」欄內加上「✓」號。倘閣下擬投票反對決議案，請在有關決議案之「反對」欄內加上「✓」號。倘閣下擬棄權，請在有關決議案之「棄權」欄內加上「✓」號。如無在有關欄內加上「✓」號，則委任代表有權自行酌情投票或棄權。閣下之代表亦有權就大會通告所載以外但正式提呈大會之決議案自行酌情投票或棄權。
- (5) 該等詞彙之定義見大會通告。
- (6) 本代表委任表格須由閣下或閣下正式書面授權人士簽署。倘股東為有限公司，則須加蓋公司印鑑，或由公司負責人或獲正式書面授權之其他人士簽署。
- (7) 倘屬股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就所持股份投票，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只接納名列首位之持有人無論親自或委派代表作出之投票，其他聯名持有人之投票不會獲接納，就此而言，排名次序將以有關聯名持有人股份載於股東名冊內之排名次序為準。
- (8) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或續會指定舉行時間前四十八小時送交本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈4樓，方為有效。
- (9) 受委任代表毋須為本公司股東，惟必須親自出席大會以代表閣下。
- (10) 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會，並在大會上投票。倘閣下屆時出席大會，本代表委任表格將視為已予撤回。

