
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、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控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主、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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



北京控股有限公司

BEIJING ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(網站：www.behl.com.hk)

(股份代號：392)

有關出售

北京控股磁懸浮技術發展有限公司及
北京企業(旅遊)有限公司股權之
須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

董事會(定義見本通函)函件載於本通函第5至第16頁。獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第17頁。獨立財務顧問金利豐財務顧問有限公司函件載於本通函第18至35頁，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東(定義見本通函)之意見。

北京控股有限公司謹訂於二零零五年十月十七日(星期一)上午十時，假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓環亞會議中心Prestige廳舉行股東特別大會，有關大會通告載於本通函第42至第44頁。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥及盡快交回北京控股有限公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論如何不得遲於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按本身意願親身出席大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零零五年九月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
金利豐函件	18
附錄—一般資料	36
股東特別大會通告	42

釋 義

於本公佈中，除非文義另有指明，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	上市規則賦予之涵義
「八達嶺旅遊」	指	北京八達嶺旅遊股份有限公司，於中國註冊成立之中外合資企業
「北京企業（旅遊）」	指	Beijing Enterprises (Tourism) Limited (北京企業（旅遊）有限公司*)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「京泰實業」	指	京泰實業（集團）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由北京市政府實際擁有。其為本公司之主要股東，主要業務為投資控股
「Beijing Holdings (BVI)」	指	Beijing Holdings (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股
「北京龍慶峽」	指	北京龍慶峽旅遊發展有限公司，於中國註冊成立之中外合資企業，主要業務為於中國龍慶峽提供旅遊服務
「北企投資」	指	北京企業投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「傑恒」	指	傑恒投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股

釋 義

「本公司」	指	北京控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零五年十月十七日為股東召開之股東特別大會（或其任何續會），以考慮並酌情通過就批准及落實交易事項而提呈之決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，成員包括獨立非執行董事劉漢銓先生、李東海博士、王憲章先生、武捷思先生及白德能先生，乃就磁懸浮協議及旅遊協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	並無參與交易事項或並無於交易事項中擁有任何權益之本公司股東
「金利豐」	指	金利豐財務顧問有限公司，為獨立董事委員會及獨立股東有關交易之獨立財務顧問及根據證券及期貨條例獲准從事第6類受規管活動之持牌法團

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零五年九月二十六日，為本通函付印前就確定及核對其中所載有關資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Magic Melody」	指	Magic Melody Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股
「磁懸浮」	指	北京控股磁懸浮技術發展有限公司，於中國成立之中外合資企業
「磁懸浮協議」	指	本公司（作為賣方）與傑恒（作為買方）於二零零五年九月六日就轉讓於磁懸浮之63.75%股權而訂立之協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國會計準則」	指	中國《企業會計準則》和《企業會計制度》
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司現有股本之普通股股份

釋 義

「Space Express」	指	Space Express Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司，主要業務為投資控股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則賦予之涵義
「旅遊協議」	指	Space Express（作為賣方）與Beijing Holdings (BVI)（作為買方）於二零零五年九月六日就轉讓於北京企業（旅遊）之100%股權而訂立之協議
「交易事項」	指	傑恒根據磁懸浮協議收購本公司於磁懸浮之63.75%股權，及Beijing Holdings (BVI)根據旅遊協議收購Space Express於北京企業（旅遊）之100%股權
「%」	指	百分比

* 僅供識別

除本通函另有指別外，以人民幣列示之款項乃按1.00港元兌人民幣1.04元之匯率兌換為港元，僅作說明用途。



北京控股有限公司

BEIJING ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(網站：www.behl.com.hk)

(股份代號：392)

執行董事：

衣錫群先生 (主席)
張虹海先生 (副主席兼行政總裁)
李福成先生 (副主席)
白金榮先生 (副主席)
郭迎明先生
劉凱先生 (副總裁)
鄭萬河先生
李滿先生
郭普金先生
周思先生
鄂萌先生 (副總裁)

註冊辦事處：

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
43樓4301室

獨立非執行董事：

劉漢銓先生
李東海博士
王憲章先生
武捷思先生
白德能先生

敬啟者：

有關出售

北京控股磁懸浮技術發展有限公司及
北京企業(旅遊)有限公司股權之
須予披露及關連交易

緒言

於二零零五年九月六日本公司宣佈(其中包括)，(i)本公司與傑恒訂立一份名為磁懸浮協議之協議，據此，傑恒有條件同意收購本公司於磁懸浮之63.75%股權，總代價為人民幣38,190,000元(相等於約36,721,000港元)，將按照磁懸浮協議以現金支付；

董事會函件

及(ii)本公司之附屬公司Space Express與Beijing Holdings (BVI)訂立旅遊協議，據此，Beijing Holdings (BVI)有條件同意向Space Express收購北京企業(旅遊)之100%股權，總代價為人民幣336,835,000元(相等於約323,880,000港元)，將按照旅遊協議以現金支付。

交易事項完成後，本集團於磁懸浮及北京企業(旅遊)中將不再擁有任何權益。因此，磁懸浮及北京企業(旅遊)於交易事項完成後將不再為本公司之附屬公司。

由於傑恒及Beijing Holdings (BVI)均為京泰實業之附屬公司，而京泰實業屬擁有本公司66.55%權益之主要股東，根據上市規則之定義，傑恒及Beijing Holdings (BVI)屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A.16(5)條，交易事項因而構成本公司之關連交易，須遵守匯報、公佈及取得獨立股東批准之規定。由於京泰實業乃一名主要股東，並於交易事項中擁有重大利益，故京泰實業及其聯繫人須放棄就交易事項投票。

由於上市規則第14.07條所載之適用百份比率超過5%但少於25%，就上市規則第14章而言，訂立磁懸浮協議及旅遊協議亦構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向閣下提供(i)關於交易事項以及磁懸浮協議及旅遊協議條款之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議及金利豐就磁懸浮協議及旅遊協議之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iii)召開股東特別大會藉以批准磁懸浮協議及旅遊協議之通告。

董事會函件

交易事項

(1) 於二零零五年九月六日訂立之磁懸浮協議

訂約各方

賣方： 本公司

買方： 傑恒，為本公司主要股東京泰實業之附屬公司

將予轉讓之資產

磁懸浮63.75%股權

代價

代價為人民幣38,190,000元（相等於約36,721,000港元），須分三期以現金支付。代價乃經訂約各方公平磋商，並參考按香港公認會計原則計算本公司應佔磁懸浮於二零零四年十二月三十一日之經審核資產淨值（「經審核資產淨值」）人民幣59,906,000元（相等於約57,602,000港元）之63.75%股權而釐定。

付款條款

代價須分三期以現金按下列方式支付：

- (i) 人民幣11,457,000元（相等於約11,016,300港元，即代價之30%）須於簽訂磁懸浮協議時支付；
- (ii) 人民幣11,457,000元（相等於約11,016,300港元，即代價之30%）須最遲於二零零六年十二月三十一日支付；及
- (iii) 人民幣15,276,000元（相等於約14,688,400港元，即代價之40%）須最遲於二零零七年十二月三十一日支付。

董事會函件

先決條件

磁懸浮協議須待下列條件達成後方告完成：—

- (i) 就轉讓磁懸浮63.75%股權取得有關政府批文；及
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過磁懸浮協議。

完成

磁懸浮協議將於達成一切先決條件後翌日完成。在任何情況下，磁懸浮協議概不得遲於二零零五年十二月三十一日完成。

(2) 於二零零五年九月六日訂立之旅遊協議

訂約各方

賣方： Space Express，為本公司之附屬公司

買方： Beijing Holdings (BVI)，為本公司主要股東京泰實業之附屬公司

將予轉讓之資產

北京企業（旅遊）100%股權

代價

代價約為人民幣336,835,000元（相等於約323,880,000港元），須分三期以現金支付。代價乃經訂約各方公平磋商，並參考北京企業（旅遊）之賬面成本值，包括八達嶺旅遊之有形資產淨值及收購八達嶺旅遊產生之商譽，總額約值人民幣332,013,000元（相等於約319,243,000港元）。

董事會函件

付款條款

代價須分三期以現金按下列方式支付：

- (i) 約人民幣101,050,500元（相等於約97,164,000港元，即代價之30%）須於簽訂旅遊協議時支付；
- (ii) 約人民幣101,050,500元（相等於約97,164,000港元，即代價之30%）須最遲於二零零六年十二月三十一日支付；及
- (iii) 約人民幣134,734,000元（相等於約129,552,000港元，即代價之40%）須最遲於二零零七年十二月三十一日支付。

先決條件

旅遊協議須待下列條件達成後方告完成：—

- (i) 就轉讓北京企業（旅遊）100%股權取得有關政府批文；及
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過旅遊協議。

完成

旅遊協議將於達成一切先決條件後翌日完成。在任何情況下，旅遊協議概不得遲於二零零五年十二月三十一日完成。

有關本集團之資料

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。本集團現時從事四類主要業務：基建及公用事業、消費品、旅遊及零售服務、科技。

有關京泰實業之資料

京泰實業為於香港註冊成立之有限公司，為持有本公司66.55%權益之主要股東，由北京市政府實際擁有，其主要業務為投資控股。

有關磁懸浮之資料

磁懸浮為於二零零一年九月在中國成立之中外合資企業，註冊資本為人民幣80,000,000元（相等於約76,923,00港元）。其業務範圍包括研究及開發磁懸浮技術，以及提供相關服務。磁懸浮正待中國政府批准於中國八達嶺萬里長城建造磁懸浮列車，為郊外景點旅遊團提供服務。

本公司投資於磁懸浮之原定金額為人民幣51,000,000元（相等於約49,038,000港元），佔磁懸浮63.75%股權。磁懸浮於二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之經審核資產淨值分別約值人民幣58,931,000元（相等於約56,665,000港元）及人民幣59,906,000元（相等於約57,602,000港元）。

由於以磁懸浮列車技術用作商業用途之計劃尚待政府審批，故磁懸浮暫未錄得任何營業額。鑑於前景存在變數，磁懸浮已為無形資產作出撥備。因此，暫時並無披露磁懸浮於緊接磁懸浮協議前兩個財政年度之經營業績。於完成交易事項後，出售63.75%股權將為本公司帶來約人民幣1,266,000元（相等於約1,217,000港元）利潤。相當於根據磁懸浮協議之代價約36,721,000港元與二零零五年六月三十日本公司於磁懸浮之未經審核資產淨值之63.75%應佔股本權益約35,504,000港元之差額。此外，於出售於磁懸浮之63.75%股本權益後，本集團之資產淨值將輕微上升，對本集團之綜合資產淨值並無重大影響。

有關北京企業（旅遊）之資料

北京企業（旅遊）為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，主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，北京企業（旅遊）之唯一資產為於八達嶺旅遊之75%股權，而八達嶺旅遊則持有磁懸浮36.25%股權。

董事會函件

有關八達嶺旅遊之資料

八達嶺旅遊乃於中國成立之中外合資企業，主要業務為於中國北京八達嶺長城提供旅遊服務。

本公司透過Space Express投資於八達嶺旅遊之金額為人民幣332,013,000元（相等於約319,243,000港元），佔八達嶺旅遊75%股權。八達嶺旅遊於二零零四年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣284,889,000元（相等於約273,932,000港元）。八達嶺旅遊於截至二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個年度按香港公認會計原則計算之經營業績載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零四年		二零零三年	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
營業淨額	101,521	97,616	68,789	66,143
除稅及未計少數股東				
權益前溢利／（虧損）	5,557	5,343	(4,279)	(4,114)
股東應佔純利／（虧損）				
淨額	2,224	2,138	(2,175)	(2,091)

按香港公認會計原則計算，完成出售北京企業（旅遊）將為本公司帶來約人民幣119,960,000元（相等於約115,346,000港元）賬面收益。相等於根據旅遊協議之代價約323,880,000港元與二零零五年六月三十日本公司於八達嶺旅遊未經審核資產淨值之應佔股本權益75%約208,534,000港元之差額。此外，於出售北京企業（旅遊）後，本集團之資產淨值將輕微上升，對本集團之綜合資產淨值並無重大影響。

於最後實際可行日期，本集團與磁懸浮及北京企業（旅遊）並無任何公司之間之貸款、墊款或任何其他財務安排。

訂立交易事項之原因

本集團主要從事四大業務範疇：基建及公用事業、消費品、旅遊及零售服務、科技。旅遊及零售服務包括提供旅遊、零售及酒店服務。

誠如本公司二零零四年十二月三十一日止年度之年報所述，本公司已就投資策略作出調整，將目光更多地集中於基建及公用事業。因此，本公司已實施多項措施，更加著力於內部重組方面。交易事項完成後，本集團將不再從事磁懸浮現時經營之磁懸浮列車業務，以及八達嶺旅遊現時於長城景點經營之旅遊服務業務。故此，本集團之唯一旅遊業務將為經營北京龍慶峽，而本集團之核心業務將為基建及公用事業、消費品、零售服務及科技。本公司相信，出售磁懸浮及北京企業（旅遊）對精簡本公司資產組合及重組與整體發展策略不符之資產方面具有正面影響。因此，本公司將考慮於日後出售北京龍慶峽，使本集團核心業務之定位更加明確，惟本公司目前尚未訂立任何正式合約。

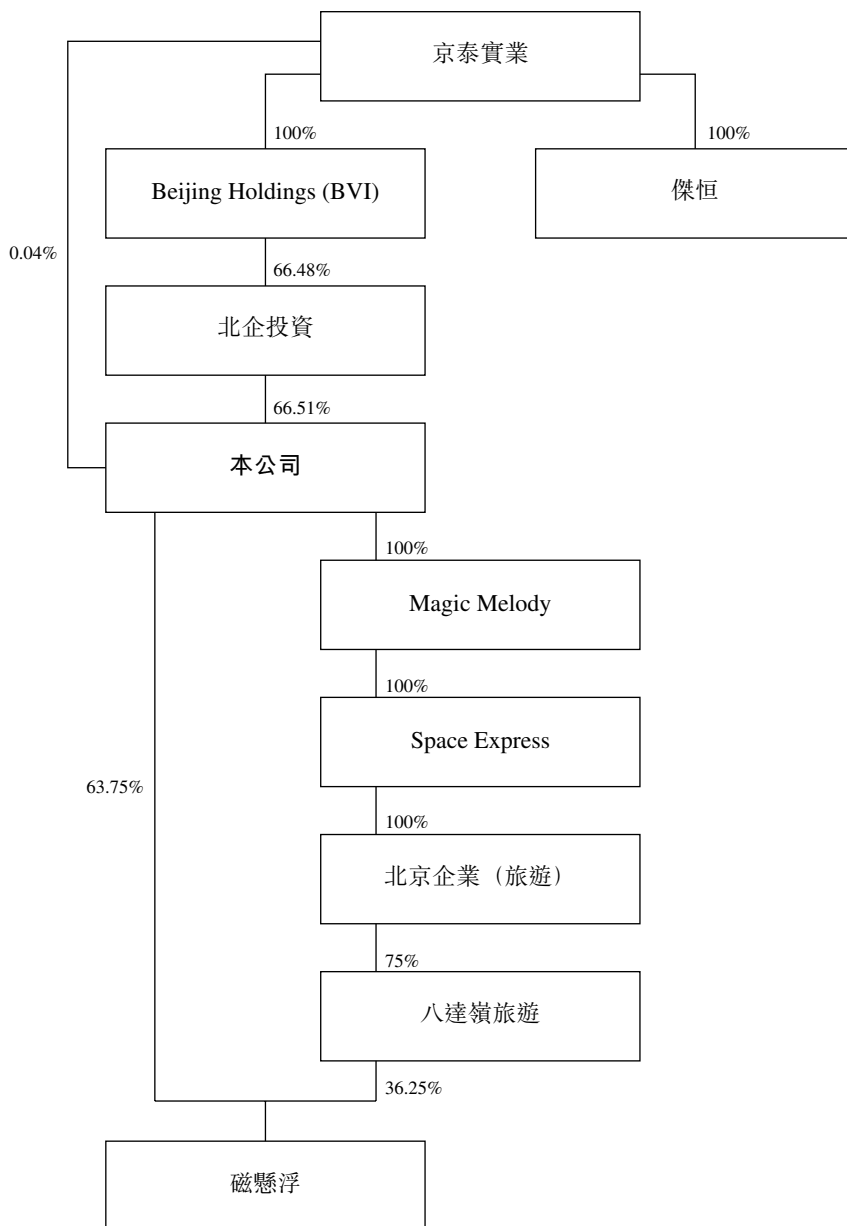
交易事項帶來之淨額約人民幣375,025,000元（相等於約360,601,000港元）將撥作本公司之一般營運資金，現階段本公司尚未確定將有關所得款項用於特定投資項目。

董事會認為，磁懸浮協議及旅遊協議之條款（包括（但不限於）據此應付之代價及支付有關代價之方式）符合正常商業條款，且屬公平合理，並符合股東之整體利益。

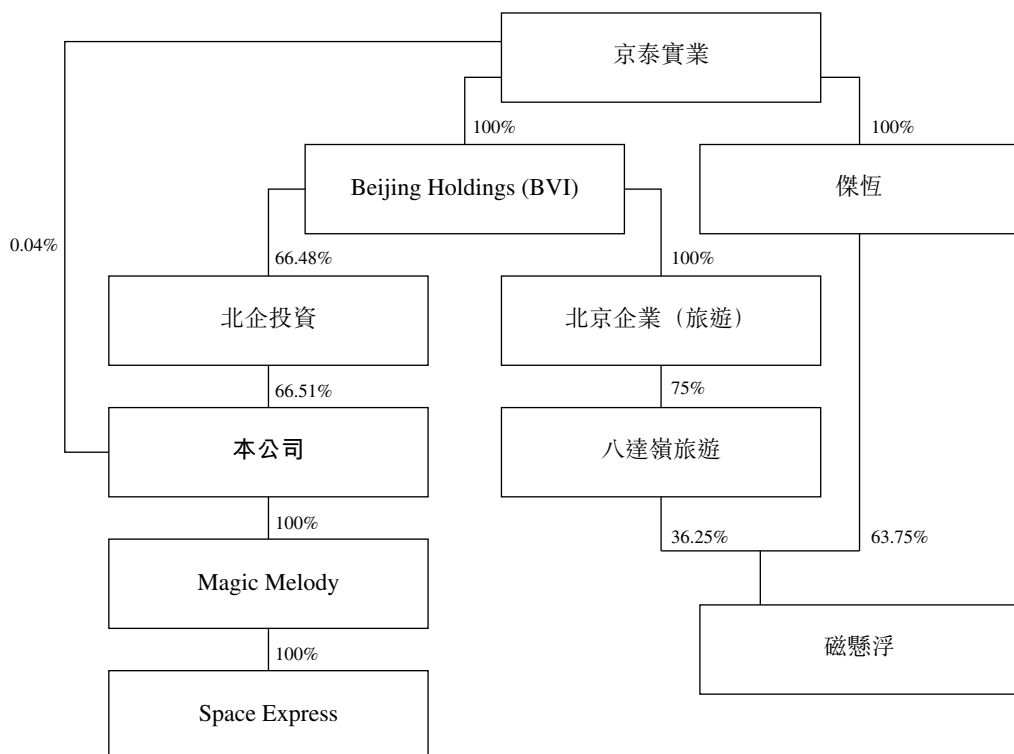
董事會函件

交易事項前後之股權架構載列如下：

交易事項前



交易事項後



上市規則之影響

由於傑恆及Beijing Holdings (BVI)均為京泰實業之附屬公司，而京泰實業屬擁有本公司66.55%權益之主要股東，根據上市規則之定義，傑恆及Beijing Holdings (BVI)屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.16(5)條，交易事項因而構成本公司之關連交易，須遵守匯報、公佈及取得獨立股東批准之規定。由於京泰實業乃一名主要股東，並於交易事項中擁有重大利益，故京泰實業及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄就交易事項投票。

由於上市規則第14.07條所載之適用百分比率超過5%但少於25%，就上市規則第14章而言，訂立磁懸浮協議及旅遊協議亦構成本公司之須予披露交易。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零五年十月十七日（星期一）上午十時，假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓環亞會議中心Prestige廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准交易事項，召開大會之通告載於本通函第42至第44頁。於股東特別大會上，僅獨立股東有權就交易事項提呈之有關決議案進行投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論如何不得遲於該股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按本身意願親身出席股東特別大會（或其任何續會），並於會上投票。

於股東特別大會要求以投票方式表決之程序

根據本公司組織章程細則第75條，於股東大會上提呈投票通過之決議案須以舉手方式表決，惟於公佈舉手結果之前或之際或其他進行表決之要求已被撤銷，下列人士則可要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 不少於三名親身出席之股東（或如股東為公司，則為其正式法定代表）或當時有權在會上投票之代表；或
- (c) 代表有權在會上投票之全部股東之中不少於十分之一投票權之一名或多名親身出席之股東（或如股東為公司，則為其正式法定代表）或代表；或
- (d) 持有獲授予權利可於大會上投票之本公司股份之一名或多名親身出席之股東（或如股東為公司，則為其正式法定代表）或代表，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部授予投票權股份之已繳足股本總額之十分之一。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條之規定，本公司將促使股東特別大會主席於股東特別大會上就批准交易事項之普通決議案要求以投票方式表決。

推薦建議

務請閣下留意(i)本通函第17頁所載之獨立董事委員會函件，當中載列其就交易事項致獨立股東之推薦建議；及(ii)本通函第18至第35頁所載之金利豐函件，當中載列其就交易事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及達致有關意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮金利豐之意見以及金利豐所考慮之主要因素及理由後，認為磁懸浮協議及旅遊協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成交易事項。

董事認為，磁懸浮協議及旅遊協議之條款（包括但不限於據此應付之磁懸浮協議代價及旅遊協議代價以及該等代價之結算方式）乃按照一般商業條款而訂立，就本公司及股東整體而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案。

其他資料

此外，亦請閣下留意本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
衣錫群
謹啟

二零零五年九月二十八日



北京控股有限公司

BEIJING ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(網站：www.behl.com.hk)

(股份代號：392)

敬啟者：

有關出售

北京控股磁懸浮技術發展有限公司及 北京企業(旅遊)有限公司股權之 須予披露及關連交易

吾等謹提述本公司於二零零五年九月二十八日發佈之通函(「本通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，就交易事項提供意見，有關詳情載於本通函之「董事會函件」中。

金利豐已獲委任為獨立財務顧問，就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關其意見之詳情，連同達致其意見所考慮之主要因素，載於本通函第18至第35頁。

吾等已考慮金利豐之意見，認為磁懸浮協議及旅遊協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成本通函第42至44頁所載股東特別大會通告有關交易事項之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉漢銓先生 李東海博士 王憲章先生 武捷思先生 白德能先生

謹啟

二零零五年九月二十八日

金利豐函件

以下為獨立財務顧問金利豐致獨立董事委員會及獨立股東有關交易而編制以載入本通函的函件全文。



金利豐財務顧問有限公司
香港中環港景街1號
國際金融中心一期
28樓2801室

敬啟者：

有關出售

北京控股磁懸浮技術發展有限公司及 北京企業(旅遊)有限公司股權之 須予披露及關連交易

緒言

吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就交易事項而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零五年九月二十八日向其股東刊發之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件亦為通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

於二零零五年九月六日， 貴公司與傑恒訂立磁懸浮協議，據此，傑恒已同意購入 貴公司於磁懸浮之63.75%股權，總代價為人民幣38,190,000元（相等於約36,721,000港元）（「磁懸浮代價」）。同日， 貴公司之間接全資附屬公司Space Express與Beijing Holdings (BVI)訂立旅遊協議，據此，Beijing Holdings (BVI)已同意以總代

金利豐函件

價約人民幣336,835,000元（相等於323,880,000港元）（「旅遊代價」）購入Space Express於北京企業（旅遊）之100%股權，而北京企業（旅遊）之唯一資產為於持有磁懸浮36.25%股權之八達嶺旅遊之75%股權。傑恒及Beijing Holdings (BVI)將以現金，分別根據磁懸浮協議及旅遊協議之條款而分期支付。

由於上市規則第14.07條所載之適用百分比率超過5%但少於25%，就上市規則第14章而言，訂立磁懸浮協議及旅遊協議亦構成本公司之須予披露交易。此外，由於傑恒及Beijing Holdings (BVI)均為京泰實業之附屬公司，而京泰實業屬擁有本公司66.55%權益之主要股東，根據上市規則第14章之定義，傑恒及Beijing Holdings (BVI)屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.16(5)條，訂立磁懸浮協議及旅遊協議，構成本公司之關連交易，須遵守取得獨立股東在股東特別大會上以表決形式批准之規定。由於京泰實業為本公司之主要股東，於交易事項擁有重大權益，故京泰實業及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄就交易事項投票。

本公司已成立由獨立非執行董事劉漢銓先生、李東海博士、王憲章先生、武捷思先生及白德能先生組成的獨立董事委員會，以就磁懸浮協議及旅遊協議之條款對獨立股東是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體之利益而向獨立股東提供意見，並向獨立股東作出推薦建議，以建議股東在股東特別大會上就交易事項而提呈之有關決議案投票。金利豐已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

於構思向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等之意見時，吾等曾倚賴通函所載或所述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設董事向吾等提供之所有資料及聲明（董事就此獨自及承擔全部責任）於作出時均屬真實及準確，並於本函件發出日期仍然屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函作出之所有信念、意見、預期及意向陳述乃經審慎周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料曾遭隱瞞，或懷疑通函所載之資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達之意見之合理性。

金利豐函件

董事已就通函所載資料之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，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實而導致通函之任何陳述有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以使吾等達致知情觀點，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無就 貴公司、其各自之附屬公司、聯營公司或共同控制企業之業務及事務進行任何獨立深入調查。

經考慮之主要因素及理由

就交易事項達致吾等之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 交易事項之背景及理由

於二零零五年九月六日，訂立磁懸浮協議及旅遊協議，據此，傑恒已同意購入 貴公司於磁懸浮之63.75%股權，而Beijing Holdings (BVI)已同意購入Space Express 於北京企業(旅遊)之100%股權(包括北京企業(旅遊)於八達嶺旅遊之75%股權)。於完成交易事項，磁懸浮之餘下36.25%股權由八達嶺旅遊持有，而 貴公司將不會持有磁懸浮任何直接或間接權益。因此，於完成交易事項後，磁懸浮及北京企業(旅遊)將不再為 貴公司附屬公司。

貴集團之主要業務

貴集團主要從事四大業務範疇：基建及公用事業、消費品、旅遊及零售服務、科技。旅遊及零售服務包括提供旅遊、零售及酒店服務。

有關磁懸浮之資料

磁懸浮為於二零零一年九月在中國成立之中外合資企業，其業務範圍包括研究及開發磁懸浮技術，以及提供相關服務。 貴公司投資於磁懸浮之原定金額為人民幣51,000,000元(相等於約49,038,000港元)，佔磁懸浮63.75%股權。根據中國公認會計原則計算，磁懸浮於二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之經審核資產淨值分別約值人民幣58,931,000元(相等於約56,665,000港元)及人民幣59,906,000元(相等於約57,602,000港元)。根據香港公認會計原則，磁懸浮之未經審核資產淨值，

金利豐函件

於二零零五年六月三十日輕微下跌至約55,692,000港元。如董事會函件所述，由於磁懸浮以磁懸浮列車技術用作商業用途之計劃，仍在等待中國政府批准於中國北京八達嶺萬里長城建造磁懸浮列車，為郊外景點提供交通服務，故磁懸浮於截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零五年六月三十日止六個月，暫未錄得任何營業額。

有關北京企業(旅遊)之資料

北京企業(旅遊)為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為貴公司之全資附屬公司。北京企業(旅遊)之主要業務為投資控股。於本最後實際可行日期，北京企業(旅遊)之唯一資產為於八達嶺旅遊之75%股權，而八達嶺旅遊則持有磁懸浮36.25%股權。

有關八達嶺旅遊之資料

八達嶺旅遊乃於中國成立之中外合資企業，從事於中國北京八達嶺長城提供旅遊服務。貴公司透過Space Express投資於八達嶺旅遊之金額為人民幣332,013,000元(相等於約319,243,000港元)，佔八達嶺旅遊75%股權。

金利豐函件

下表載列 貴公司提供有關八達嶺旅遊截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零五年六月三十日止六個月根據香港公認會計原則編制之經審核及未經審核綜合財務資料之概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零零三年 及二零零四年 十二月三十一日 止兩個年度之間 之百分比變動
	截至六月三十日止六個月 二零零五年	二零零四年	二零零三年	
	千港元	千港元	千港元	
營業淨額	41,054	97,616	66,143	47.58%
股東應佔純利／(虧損)	2,800	2,138	(2,091)	不適用
純利率	6.82%	2.19%	不適用	
	於十二月三十一日			於二零零三年 十二月三十一日 及於二零零四年 十二月三十一日 之百分比變動
	於六月三十日 二零零五年	二零零四年	二零零三年	
	千港元	千港元	千港元	
資產淨值	278,045	273,932	275,519	(0.58)%

如上文所示，八達嶺旅遊之經審核業績，由截至二零零三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損，改善至於截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得純利。於上述同一回顧期間，經審核綜合營業額總額上升約47.58%。純利率於截至二零零四年十二月三十一日止年度約2.19%，而截至二零零五年六月三十日止六個月，純利率為約6.82%。

金利豐函件

貴集團之整體財務表現

下表載列載於 貴公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報（「二零零四年年報」）及 貴公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期業績（「中期業績」）有關 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零五年六月三十日止六個月根據香港公認會計原則編制之經審核及未經審核綜合財務資料之概要：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		截至二零零三年 及二零零四年 十二月三十一日 止兩個年度之間 之百分比變動
	二零零五年	二零零四年	二零零四年	二零零三年	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
營業淨額	5,143.41	9,665.64	7,970.15		21.27%
毛利	1,438.10	2,659.71	2,280.88		16.61%
股東應佔純利	326.89	503.19	450.05		11.81%
毛利率	27.96%	27.52%	28.62%		
純利率	6.36%	5.21%	5.65%		
					於二零零三年 十二月三十一日 及於二零零四年 十二月三十一日 之百分比變動
	於六月三十日	於十二月三十一日			
	二零零五年	二零零四年	二零零三年		
	百萬港元	百萬港元	百萬港元		
資產淨值	8,079.96	7,881.10	7,546.14		4.44%

金利豐函件

誠如上文所述，貴集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合總營業額約為96.7億港元，較去年上升約21.27%。截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合毛利及股東應佔溢利分別約為26.6億港元及5億港元，分別較去年上升約16.61%及11.81%。截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零零五年六月三十日止六個月之純利率分別約為5.21%及6.36%。

根據二零零四年年報，貴集團大部份業務在二零零四年錄得顯著增長。業務增長主要由於北京首都高速公路發展有限公司（「機場高速」）的交通量大增、北京燕京啤酒有限公司（「燕京啤酒」）全球性併購取得成果以及北京王府井百貨（集團）股份有限公司（「王府井百貨」）積極擴充所致，而貴集團之利潤增長主要來自機場高速收入增加、燕京啤酒銷量上升以及出售貴集團在二零零四年期間錄得財務表現轉差且偏離貴集團建議之未來發展略的資產及業務而產生之特殊收益，有關詳情載於下文「貴集團未來發展策略」一段。

根據中期業績，貴集團在中國之基建及公用事業業務，於截至二零零五年六月三十日止六個月，繼續出現穩定增長。機場高速所賺取之總營業額，增加約9.7%至約1.8億港元。此外，同期，水處理業務為純利帶來約65,690,000港元貢獻，並繼續為貴集團之主要現金流來源。

根據二零零四年年報，貴集團之旅遊業業務於截至二零零四年十二月三十一日止年度錄得約9,290,000港元之應佔溢利；根據貴公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報，這一業績較前一年度之約1,760,000港元有改善。根據董事之意見，旅遊業務業績改善主要由於業界從非典型肺炎之影響恢復過來。根據中期業績，旅遊業業務於截至二零零五年六月三十日止六個月錄得未經審核虧損約180,000港元。

貴集團之未來發展策略

如二零零四年年報所載，董事會根據市場走勢及發展，經對 貴公司過去之市場定位、發展策略及投資策略作出全面檢討後，對 貴公司於二零零四年之發展策略作出重大調整。董事會擬將 貴公司轉型為中國北京基建及公用事業之投資及融資平台。

貴公司配合主營業務定位，就投資策略作出調整，將目光更多地集中於基建及公用事業，特別是公路、水務、環保及能源等業務範疇。董事會之最終目標是使 貴集團成為具有協同效應之有限多元企業。

董事會亦在年報中表示， 貴集團將把握中國國有企業改革的機遇，同時針對市場變化，採取下列措施：

- 加強內部重組的力度，使 貴集團在中國北京的經濟不斷發展過程中處於有利位置，推動在北京市有關公用事業及基建的投資項目；
- 推進各項精簡 貴集團資產組合的計劃，並重組一些跟整體發展戰略不吻合的資產，令 貴集團的主營業務定位更清晰；及
- 提升帶動 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之主要營業額及盈利之燕京啤酒之發展，並鞏固其於中國啤酒業之知名品牌位。

金利豐函件

貴集團由二零零四年一月一日至二零零五年九月六日(即訂立磁懸浮協議及旅遊協議之公佈(「該公佈」))日期進行之主要重組

貴集團由二零零四年一月一日至該公佈日期完成之主要重組業務如下:

日期	詳情
二零零四年一月	• 出售於北京國際交換系統有限公司(現稱北京西門子通訊網絡有限公司)之20%股權
二零零四年四月	• 出售於北京嘉銘投資有限公司之35%股權
二零零四年六月	• 出售於愛思科技有限公司之51%股權,以及偉仕精英有限公司全部權益
二零零四年八月	• 出售於北京建國飯店公司之全部權益
二零零四年十二月	• 出售於北京企業(食品)有限公司之全部股權
二零零五年一月	• 透過將京泰實業和北京市燃氣集團有限責任公司合併(構成交叉行業合併)而成立北京控股集團有限公司
二零零五年七月	• 出售其於北京西餐食品有限公司之全部股權
二零零五年八月	• 出售其於北京秦昌玻璃有限公司之全部股權

如上文所述，吾等注意到 貴集團已正式及逐漸落實其投資策略以及資產重組。如中期業績所述及董事所確認， 貴集團一直嘗試簡化其業務架構，並已建立基建及公用事業為主要組成部份的資產組合，並輔以品牌消費產品概念，而 貴集團將在日後奉行此項業務策略。

訂立磁懸浮協議及旅遊協議之原因

誠如上文「貴集團未來發展策略」一段以及二零零四年年報的資料所述， 貴公司已就投資策略作出調整，將目光更多地集中於基建及公用事業。因此， 貴公司已實施多項措施，更加著力於內部重組方面，詳情載於上文「貴集團由二零零四年一月一日至二零零五年九月六日（即訂立磁懸浮協議及旅遊協議之公佈日期進行之主要重組）一段。交易事項完成後， 貴集團將不再從事磁懸浮現時經營之磁懸浮列車業務，以及八達嶺旅遊現時於長城景點經營之旅遊服務業務。吾等注意到磁懸浮之業務範疇，主要為研究及開發磁懸浮技術，磁懸浮正待中國政府批准於八達嶺萬里長城建造磁懸浮列車，為郊外景點提供交通服務。因此，截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度，磁懸浮並無經營業績。授出有關批准由中國政府全權決定，因此，現未能知悉能否獲得有關批准。吾等已向董事垂詢有關中國政府就公佈批准結果的預期時間表，但未能獲得肯定答案。經考慮磁懸浮之業務主要涉及研究及發開磁懸浮，加上有關中國批准磁懸浮列車興建計劃的不明朗因素，吾等認為訂立磁懸浮協議，可讓 貴公司退出前景成疑之項目，符合 貴集團整體有關出售無利可圖業務以及專注於其所擬核心基建及公用事業業務之發展策略。

金利豐函件

另一方面，於完成旅遊協議後，貴集團之唯一旅遊業務將為經營北京龍慶峽。如董事會函件所述，貴集團將考慮於日後出售北京龍慶峽，使貴集團核心業務之定位更加明確，惟貴公司目前尚未訂立任何正式合約。經考慮貴集團決定精簡其資產組合以及重組與整體發展策略（有關發展策略乃由董事會經考慮貴公司之過往發展及投資策略而制定）並不一致的資產，以及有關業務重組對貴集團截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零零五年六月三十日止六個月之財務表現之正面影響（例如出售北京國際交換系統有限公司（現稱京西門子通訊網絡有限公司）、北京企業（食品）有限公司（其唯一資產為於北京三元食品股份有限公司之55%股份權益）及北京市建國飯店有限公司合營企業，這些公司以往都是貴公司資產組合之重要溢利來源，但於各自被出售前均錄得重大業績倒退），吾等認為出售北京企業（旅遊）將讓貴集團集中其資源於所計劃的核心業務，並使貴集團在業務策略上有清晰定位，因此儘管北京企業（旅遊）近年來為貴集團帶來溢利貢獻，此舉仍能為貴集團帶來其他利益。

鑑於上文所述，吾等認為精簡貴集團之資產組合及重組與董事會制定之貴集團整體發展策略不一致之資產，具有合理的商業及策略理由，因此，吾等認為訂立磁懸浮協議和旅遊協議屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

II. 代價基準

根據磁懸浮協議，貴公司有條件同意出售其於磁懸浮之63.75%股權予傑恒，代價為人民幣38,190,000元（相等於約36,721,000港元），有關代價將分三期支付，詳情載於董事會函件。至於旅遊協議，Space Express有條件同意出售其於北京企業（旅遊）之100%股權（包括北京企業（旅遊）於八達嶺旅遊之75%股權之唯一資產，而八達嶺旅遊則持有磁懸浮36.25%股權），代價約人民幣336,835,000元（相等於約323,880,000港元）予Beijing Holdings (BVI)，代價將分三期以現金支付，詳情載於董事會函件。

金利豐函件

董事已確認磁懸浮代價及旅遊代價乃由磁懸浮協議和旅遊協議之各方之間按公平磋商原則釐訂，並已參考 貴公司應佔磁懸浮於二零零四年十二月三十一日按香港公認會計原則計算之經審核資產淨值人民幣59,906,000元（相等於約57,602,000港元）之63.75%股權，以及北京企業（旅遊）之賬面值，其中已包括八達嶺旅遊之有形資產淨值及因收購八達嶺旅遊所產生之商譽，總額約人民幣332,013,000元（相等於約319,243,000港元）。

由於磁懸浮代價及旅遊代價乃分別參考 貴公司於磁懸浮及北京企業（旅遊）（其唯一資產為八達嶺旅遊）之應佔股權而定，故使用資產淨值法考慮此兩項代價之公平性。

金利豐函件

磁懸浮代價、旅遊代價、於二零零五年六月三十日根據香港公認會計準則計算之磁懸浮未經審核資產淨值及八達嶺旅遊未經審核資產淨值如下：(為清楚呈列，下文所有計算僅以港元列示)

	磁懸浮協議	旅遊協議
	千港元	
磁懸浮代價 (a)	36,721	
旅遊代價 (b)		323,880
於二零零五年六月三十日		
佔磁懸浮資產淨值63.75%權益 (c)	35,504	
於二零零五年六月三十日		
佔八達嶺旅遊75% 權益(d)		208,534
磁懸浮代價較 貴公司		
佔磁懸浮資產淨值63.75%權益		
(以價值計算) 之溢價 $\{(a)-(c)\}$	1,217	
磁懸浮代價較 貴公司		
佔磁懸浮資產淨值63.75%權益		
(以百分比計算) 之溢價		
$\{[(a)/(c)-1]*100\}$	3.43%	
旅遊代價較 貴公司		
佔八達嶺旅遊資產淨值75%權益		
(以價值計算) 之溢價 $\{(b)-(d)\}$		115,346
旅遊代價較 貴公司		
佔八達嶺旅遊資產淨值75%權益		
(以百分比計算) 之溢價		
$\{[(b)/(d)-1]*100\}$		55.31%

上述計算顯示(i) 磁懸浮代價較 貴公司於二零零五年六月三十日佔磁懸浮未經審核資產淨值63.75%權益溢價約3.43%；及(ii) 旅遊代價較 貴公司於二零零五年六月三十日佔八達嶺旅遊未經審核資產淨值75%權益溢價約55.31%。因此，吾等認磁懸浮代價及旅遊代價對獨立股東而言，屬公平合理。

金利豐函件

為進一步評估磁懸浮代價及旅遊代價是否公平，吾等已尋求其他香港上市公司之資產淨值及股價統計數字以作比較。據吾等所知及根據聯交所及創業板網站，吾等未能識別香港之任何上市公司，從事與磁懸浮相同之業務。至於主要在中國從事提供旅遊服務之八達嶺旅遊，吾等已審閱其他從事類似業務且其股份在主板買賣之四間公司的資料（「市場可比較者」）。就進行分析而言，根據旅遊代價約323,880,000港元除以於二零零五年六月三十日所佔八達嶺旅遊未經審核資產淨值75%而計算之約208,534,000港元，價格賬面比例約1.55倍。根據市場可比較者於二零零五年九月六日（即旅遊協議日期）之股份收市價以及其最近公佈之經審核全年財務報表計算其收市價除以資產淨值（「P/NAV」）之比例概要如下：

公司 (股份編號)	主要業務	最近公佈 經審核綜合 於二零零五年 九月六日 之股份收市價			P/NAV (倍)
		(港元)	全年業績 所示之每股 資產淨值 (附註1) (港元)		
永安旅遊(控股) 有限公司(1189)	提供旅行團、旅遊、運輸 及其他相關服務	1.24	1.45	0.86	
星晨集團有限公司 (542)	旅遊及旅遊相關服務、酒店投資、 酒店管理、物業發展及 物業代理服務、金融服務 及證券經紀	0.061	0.11	0.57	
香港中旅國際 投資有限公司 (308)	旅客運輸服務、經營旅遊點、貨代 及運輸業務、酒店業務、旅遊 及相關業務、經營高爾夫球會、 發電、企業及其他	2.35	1.67	1.41	
國新集團有限公司 (1215)	貿易相關業務、旅遊相關業務 及物業投資	0.041	0.06	0.71	
			平均數	0.89	
			範圍	0.57 - 1.41	
			旅遊代價 (附註 2)	1.55	

金利豐函件

附註：

- (1) 每股資產淨值乃根據各公司於二零零五年九月六日（即旅遊協議日期）之已發行股份數目計算。
- (2) 比例根據旅遊代價及八達嶺旅遊於二零零五年六月三十日根據香港公認會計原則計算之未經審核綜合資產淨值75%計算。

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

如上文所述，旅遊代價之P/NAV約1.55倍，高於市場可比較者平均數，並略低於市場可比較者之範圍。因此，吾等認為旅遊代價符合 貴公司及股東之整體利益。

經計及(i) 磁懸浮代價較 貴公司應佔磁懸浮二零零五年六月三十日的未經審核資產淨值63.75%股權之溢價約3.43%；(ii) 旅遊代價較 貴公司於八達嶺旅遊應佔二零零五年六月三十日的未經審核綜合資產淨值75%股權之溢價約55.31%；及(iii) 旅遊代價之P/NAV 較市場可比較者之平均數高約1.55倍，並輕微低於市場可比較者範圍，吾等認為磁懸浮代價及旅遊代價，對獨立股東而言屬公平合理，而磁懸浮協議及旅遊協議符合 貴公司及股東整體利益。

III. 交易事項之財務影響

於完成交易事項後，磁懸浮及北京企業（旅遊）不再為 貴公司之附屬公司。交易事項之財務影響分析如下（除另有所指外，以下分析將根據香港公認會計原則而計算，為清楚呈列，下文所有計算僅以港元列示）：

對盈利之影響

經計及(i) 磁懸浮協議之代價約36,721,000港元，以及 貴公司應佔磁懸浮二零零五年六月三十日的未經審核資產淨值63.75%股權約35,504,000港元；及(ii) 旅遊協議之代價約323,880,000港元，以及 貴公司應佔八達嶺旅遊二零零五年六月三十日的未經審核資產淨值75%股權約

金利豐函件

208,534,000港元，出售磁懸浮及八達嶺旅遊將導致 貴公司分別獲取估計收益約1,217,000港元及115,346,000港元。因此，交易事項帶來之估計總收益約116,563,000港元，將計入 貴集團下一份財務報表。

誠如上文「訂立磁懸協議及旅遊協議之原因」一段所述，截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度，磁懸浮並無經營業績，因此對 貴集團並無營業額及溢利貢獻。截至二零零五年六月三十日止六個月，八達嶺旅遊之營業額及應佔溢利淨額貢獻分別約為41,050,000港元及2,100,000港元。截至二零零五年六月三十日止六個月，八達嶺旅遊之營業額貢獻約佔 貴集團總營業額5,143,410,000港元之0.80%，而八達嶺旅遊之溢利淨額貢獻則約佔 貴集團總溢利淨額約326,890,000港元約0.15%。鑒於磁懸浮及八達嶺旅遊之貢獻分別為零及僅名義性質，吾等認為出售磁懸浮及八達嶺旅遊僅會對 貴集團之持續經營收入及利潤有微不足道之影響。

此外，於完成交易事項，由於磁懸浮及八達嶺旅遊不再為 貴公司之間接附屬公司， 貴集團將不再綜合磁懸浮及八達嶺旅遊之業績。然而，出售將讓 貴集團的業務政策更為清晰，而據此 貴集團可更為集中於其核心業務，從而為 貴集團帶來其他盈利機會，董事對此表示樂觀。

對資產淨值之影響

根據董事表示，上述交易事項的收益總額，指收購磁懸浮及八達嶺旅遊時，之前在綜合資本儲備中撇銷的應佔商譽，因此將轉撥至綜合保留溢利，作為儲備變動。

於完成交易事項後， 貴集團之資產淨值將整體輕微上升，升幅相當於交易事項總代價及 貴公司應佔磁懸浮及八達嶺旅遊之資產淨值之差額。因此，吾等認為交易事項將不會對 貴集團之綜合資產淨值有任何重大影響。

對營運資金的影響

交易事項之總收入約360,601,000港元，即磁懸浮代價和旅遊代價之總和。因此，交易事項將於完成交易事項起計三年內（假設交易事項的相關開支屬微不足道）為 貴集團帶來360,601,000港元。如董事會函件所述，董事現擬將交易事項之所得款項總額，作為 貴公司之一般營運資金，乃因 貴公司在目前未有動用上述所得款項之特別特定投資。吾等認為，於完成交易事項後，交易事項所得款項總額約360,601,000港元將改善 貴集團之現金流量及營運資金狀況，對 貴集團整體而言有利。

對資產負債比率之影響

於二零零五年六月三十日， 貴集團之未償還債務總額約為3,876,870,000港元（包括長期銀行及其他借款約279,440,000港元、可換股債券約543,610,000港元及短期銀行及其他借款約3,053,820,000港元）及現金及現金等值物約3,470,310,000港元。因此，資產負債比率（債務淨額除資產淨值）約為5.03%。由於資產淨值升幅微不足道，假設交易事項於二零零五年六月三十日完成，資產負債比率將維持不變，約為5.03%。因此，吾等認為交易事項對 貴集團之資產負債比率將不會有任何重大影響

整體

經考慮上述交易事項對 貴集團之影響後，吾等認為訂立磁懸浮協議和旅遊協議，乃符合 貴公司及股東之整體利益。

金利豐函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為磁懸浮協議及旅遊協議之條款，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，在股東特別大會上，投票贊成於會上提呈之有關決議案。

此 致

北京控股有限公司獨立董事委員會
及獨立股東 台照

代表
金利豐財務顧問有限公司
執行董事
林家威
謹啟

二零零五年九月二十八日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之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，就其所深知及確信，本通函所載者並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(i) 本公司之董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、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8分部須予知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之權益及淡倉；或根據上市規則上市公司董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司及其任何相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有之 普通股數目	佔相聯法團 已發行 股本百分比
李福成先生	北京燕京啤酒 股份有限公司 [@]	30,628 ^{#(L)}	0.0030%
鄭萬河先生	北京王府井百貨 (集團)股份 有限公司 [@]	45,738 ^{#(L)}	0.0116%

[@] 上述所有相聯法團均為本公司之間接附屬公司

[#] 所有權益均由董事直接實益擁有

(L) 表示為好倉

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中，概無或被視作擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之權益或淡倉；或根據上市規則上市公司董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零四年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何重大權益。

(c) 於本公司合約之權益

於最後實際可行日期，董事概無於對本集團整體業務而言屬重要且仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

(ii) 主要股東

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（非董事或本公司主要行政人員）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或於有權在本集團任何成員公司之股東大會上在任何情況下投票之任何類別股本或與該等股本有關之任何購股權中直接或間接擁有10%或以上之權益：

好倉：

名稱	附註	持有之普通股數目、身分及權益性質			佔本公司 已發行 股本百分比
		直接 實益擁有	透過受 控制法團	合計	
Modern Orient Limited		100,050,000	–	100,050,000	16.07%
BEIL	(a)	313,949,900	100,050,000	413,999,900	66.51%
京泰實業	(b)	271,100	413,999,900	414,271,000	66.55%

附註：

- (a) 所披露之權益包括由Modern Orient Limited擁有之股份。Modern Orient Limited由BEIL直接持有100%權益，因此，BEIL被視為擁有Modern Orient Limited所擁有股份之權益。
- (b) 所披露之權益包括由BEIL及Modern Orient Limited擁有之股份。Modern Orient Limited之控股公司BEIL為一間由京泰實業間接持有66.48%權益之公司，因此，京泰實業被視為擁有BEIL及Modern Orient Limited所擁有股份之權益。

除上文所披露者外，據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無任何人士（董事、主要行政人員或本集團任何成員公司以外）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於有權在本集團任何成員公司之股東大會上在任何情況下投票之任何類別股本或與該等股本有關之任何購股權中直接或間接擁有10%或以上之權益。

3. 服務合約

衣錫群先生及張虹海先生與本公司之合約年期分別為五年及三年，並分別由二零零三年六月一日及二零零三年十二月三日開始計算。於最後實際可行日期分別尚餘約32個月及14個月屆滿。

劉凱先生於二零零四年一月十六日與本公司簽訂更新之服務合約，自該日起計延長三年，於最後實際可行日期尚餘約15個月屆滿。

鄂萌先生已與本公司訂立服務合約，由二零零五年六月十七日起計為期三年，於最後實際可行日期尚餘約32個月屆滿。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，其他董事與本集團任何成員公司概無訂立任何現有或擬訂立服務合約（不包括一年內屆滿或僱主無需支付賠償（法定賠償除外）而可予終止之合約）。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何屬重大性質之法律程序或訴訟。董事並不知悉本公司或本集團任何其他成員公司正面臨或對其提出但尚未解決之任何法律程序或訴訟。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零零四年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況概無出現任何重大不利變動。

6. 專家資格

於本通函提供所載或所述意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
金利豐	根據證券及期貨條例獲准進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

7. 專家於資產之權益

於最後實際可行日期，金利豐既無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有任何權利（不論在法律上可否強制執行）認購或指派他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，金利豐概無於本集團任何成員公司自二零零四年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 專家之同意書

於最後實際可行日期，金利豐已就刊發本通函而發出書面同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 雜項

各董事已確認，彼及彼等各自之聯繫人士概無於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務擁有任何權益。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港灣仔港灣道18號中環廣場43樓4301室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (c) 本公司之秘書及合資格會計師為譚振輝先生，彼為香港會計師公會之會員，亦為特許財經分析師(Chartered Financial Analyst)之普通會員。
- (d) 本通函及代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至二零零五年十月十七日(包括當日)止任何週日(公眾假期除外)之一般營業時間內，在本公司之註冊辦事處(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場43樓4301室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 磁懸浮協議；
- (d) 旅遊協議；
- (e) 本通函第17頁所載獨立董事委員會之函件；
- (f) 本通函第18至第35頁所載金利豐函件；
- (g) 本附錄第8段所述之金利豐同意書；
- (h) 本附錄第3段所述之服務合約；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



北京控股有限公司

BEIJING ENTERPRISES HOLDINGS LIMITED

(根據公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(網站：www.behl.com.hk)

(股份代號：392)

茲通告北京控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零五年十月十七日（星期一）上午十時，假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓環亞會議中心Prestige廳舉行股東特別大會（「大會」），藉以考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列將予提呈之決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 本公司（作為賣方）與傑恆投資有限公司（「傑恆」，作為買方）於二零零五年九月六日訂立之協議（「磁懸浮協議」），據此，本公司有條件同意向傑恆出售本公司於北京控股磁懸浮技術發展有限公司（「磁懸浮」）之63.75%股本權益（該磁懸浮協議註有「A」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簡簽以資識別），並確認及批准該協議下之條款，以及履行和實行該協議下擬進行之交易；

- (b) Space Express Limited（「Space Express」）（作為賣方）與Beijing Holdings (BVI) Limited（「Beijing Holdings (BVI)」，作為買方）於二零零五年九月六日訂立之協議（「旅遊協議」），據此，Space Express有條件同意向Beijing Holdings (BVI)出售本公司於北京企業旅遊有限公司（「北京企業（旅遊）」）之100%股本權益（該旅遊協議註有「B」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簡簽以資識別），並確認及批准該協議下之條款，以及履行和實行該協議下擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一位董事代表本公司作出一切有關行動、事宜及訂立所有其他文件，以及據董事之意見認為就實行磁懸浮協議及旅遊協議之條款及磁懸浮協議及旅遊協議下擬進行之一切交易及／或致令上述各項生效而採取全部必要、權宜或適宜之步驟；及
- (d) 確認及批准本公司任何一位董事在場見證下就任何上述目的而可能需要在任何文據或文件上蓋上本公司之公司印鑑。」

承董事會命
公司秘書
譚振輝

香港，二零零五年九月二十八日

註冊辦事處：

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
43樓4301室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或以上代表代其出席大會及於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任一名以上人士為代表，則委任書上須註明每位獲委任人士所代表之有關股份數目與類別。
2. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
3. 代表委任表格連同妥為簽署之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本須盡快交回，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下），方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按本身之意願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會通告

4. 根據本公司之章程細則第75條，於任何會議中進行表決之決議案將以舉手形式決定，除非（於公佈舉手結果之前或之際或其他進行投票表決之要求已被撤銷）由以下人士要求進行投票表決：
- (a) 該大會主席；或
 - (b) 至少三名出席之本公司股東，或倘為一名公司股東，則為獲公司正式授權之代表或委任代表，並於當時有權在大會投票；或
 - (c) 任何一名或多名出席之本公司股東，或倘為一名公司股東，則為獲公司正式授權之代表或委任代表，彼或彼等須代表可於大會投票之本公司所有股東之總投票權十分之一或以上；或
 - (d) 任何一名或多名出席之本公司股東，或倘為一名公司股東，則為獲公司正式授權之代表或委任代表，並持有附帶權利可於大會投票之已繳股款股份，有關股數須可代表相等於附帶該項權利之所有已繳股款股份之十分之一或以上。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本公司會促使大會主席以投票方式表決通過傑恆收購本公司於磁懸浮63.75%股本權益之磁懸浮協議以及Beijing Holdings (BVI) 收購Space Express於北京企業（旅遊）100%股本權益之旅遊協議。

於通告日期，本公司之董事（「董事」）為：

執行董事：

衣錫群先生、張虹海先生、李福成先生、白金榮先生、郭迎明先生、劉凱先生、鄭萬河先生、李滿先生、郭普金先生、周思先生、鄂萌先生

獨立非執行董事：

劉漢銓先生、李東海博士、王憲章先生、武捷思先生、白德能先生