

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。

閣下如已將名下北京北大青鳥環宇科技股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
BEIJING BEIDA JADE BIRD UNIVERSAL SCI-TECH COMPANY LIMITED
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票編號：8095)

有關出售
於北京城建東華房地產開發有限責任公司
44%股本權益之
主要及關連交易

北京北大青鳥環宇科技股份有限公司之財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司
獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



ACCESS
CAPITAL
卓怡融資有限公司

本公司謹訂於二零零七年八月三日星期五上午十一時正假座中國北京市海澱區成府路207號北大青鳥樓3樓310會議室(郵編：100871)舉行臨時股東大會，大會通告載於本通函第39至40頁。就H股持有人而言，無論閣下能否出席大會，務請填妥隨附回條，並於二零零七年七月十三日星期五下午四時三十分或之前，交回本公司之香港H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓，另按照隨附代表委任表格所列印指示填妥代表委任表格，並於臨時股東大會指定舉行時間24小時前，交回香港證券登記有限公司之辦事處。就發起人股份持有人而言，無論閣下能否出席大會，務請盡快按照隨附回條及代表委任表格所列印指示填妥回條及代表委任表格，並交回本公司之北京主要營業地點，地址為中國北京市海澱區成府路207號北大青鳥樓3樓(郵編：100871)，且無論如何回條必須於二零零七年七月十三日星期五下午四時三十分或之前送達，而代表委任表格亦須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前送達。填妥代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或任何續會，並於會上投票。

董事會函件載於本通函第4至11頁，獨立董事委員會函件則載於本通函第12頁。卓怡融資函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第13至22頁。

本通函將自本通函日期起計最少七天刊載於創業板網站www.hkgem.com之「最新公司公告」一頁。

二零零七年六月十八日

創業板之特色

創業板乃為帶有高投資風險之公司而設立之一個市場。尤其在創業板上市之公司毋須有過往盈利記錄，亦毋須預測未來溢利。此外，在創業板上市之公司亦可能因其新興性質及該等公司經營業務之行業或國家而帶有風險。有意投資之人士應了解投資該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

由於創業板上市之公司屬新興性質，在創業板買賣之證券可能會較在主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣之證券會有高流通量之市場。

創業板發佈資料之主要途徑為在聯交所設立之互聯網網頁上刊登。創業板上市公司一般毋須在憲報指定報章刊登付款公佈披露資料。因此，有意投資之人士應注意，彼等須閱覽創業板網頁www.hkgem.com，以便取得創業板上市發行人之最新資料。

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	4
股份轉讓協議	5
本集團之資料	7
城建東華之資料	7
出售事項之收益	9
出售事項之理由及所得款項擬定用途	9
展望	9
創業板上市規則之含義	10
獨立董事委員會及獨立財務顧問	10
臨時股東大會	10
於股東大會上要求按股數投票表決之程序	11
推薦意見	11
其他資料	11
獨立董事委員會函件	12
卓怡融資函件	13
附錄一 – 物業估值	23
附錄二 – 一般資料	28
臨時股東大會通告	39

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義
「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，可進行證券及期貨條例附表5所載第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之證券及期貨條例項下持牌法團，並就股份轉讓協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「北大青島」	指	北京北大青島有限責任公司，於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之發起人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行規定及一般開放營業之日，星期六、星期日及公眾假期除外
「城建東華」	指	北京城建東華房地產開發有限責任公司，於中國註冊成立之有限公司
「本公司」	指	北京北大青島環宇科技股份有限公司，於中國註冊成立之中外合資股份有限公司，其H股在創業板上市
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股份轉讓協議，本公司向買方出售銷售股份及銷售貸款

釋 義

「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「國浩公佈」	指	國浩集團有限公司(股票編號:53)日期為二零零七年四月十六日之公佈,內容有關其建議收購城建東華之90%權益
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣0.1元之海外上市外資股,其於創業板上市及以港元買賣
「獨立董事委員會」	指	已成立之獨立非執行董事委員會,以就股份轉讓協議之條款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	買方及其聯繫人士以外之股東
「該土地」	指	位於北京市東城區東直門外之地塊
「最後實際可行日期」	指	二零零七年六月十三日,即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「中國」	指	中華人民共和國
「發起人股份」	指	本公司發起人認購之每股面值人民幣0.1元之本公司已發行普通股
「買方」	指	北京北大青島安全系統工程技術有限公司,於中國註冊成立之公司,其為北大青島之非全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	根據股份轉讓協議,本公司將予出售由本公司墊付予城建東華之股東貸款,其於最後實際可行日期之餘款為人民幣61,600,000元

釋 義

「銷售股份」	指	根據股份轉讓協議，本公司將予出售之城建東華44%註冊資本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）
「臨時股東大會」	指	將予召開之本公司臨時股東大會，以供獨立股東批准股份轉讓協議及其擬定進行之交易
「股東」	指	本公司股東
「股份轉讓協議」	指	本公司與買方就出售事項於二零零七年五月二十一日訂立的有條件股份轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，本公司委任之獨立合資格物業測量師行

董事會函件



北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
BEIJING BEIDA JADE BIRD UNIVERSAL SCI-TECH COMPANY LIMITED
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票編號: 8095)

執行董事:

許振東先生 (主席)
徐祇祥先生
張萬中先生

非執行董事:

劉永進先生
郝一龍先生
李立新先生

獨立非執行董事:

南相浩教授
錢文忠教授
蔡傳炳先生

法定地址:

中國
北京
海淀路
中成大廈
1117/1119室
郵編100080

中國主要營業地點:

中國
北京市
海淀區
成府路207號
北大青鳥樓3樓
郵編100871

香港主要營業地點:

香港
中環
雲咸街8號
亞洲太平洋中心
7樓02室

敬啟者:

有關出售
於北京城建東華房地產開發有限責任公司
44%股本權益之
主要及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零零七年五月二十一日之公佈,於二零零七年五月二十一日,本公司與買方已訂立股份轉讓協議,據此,本公司有條件同意出售,且買方有條件同意購

董事會函件

買銷售股份(佔城建東華註冊資本之44%)及銷售貸款,總現金代價為人民幣697,200,000元。

本通函旨在:

- (i) 向閣下提供有關股份轉讓協議及創業板上市規則規定其他資料之進一步詳情;
- (ii) 載列獨立董事委員會之推薦意見及卓怡融資就股份轉讓協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見;及
- (iii) 向閣下發出臨時股東大會通告。

股份轉讓協議

日期

二零零七年五月二十一日

訂約各方

賣方 : 本公司

買方 : 北京北大青島安全系統工程技術有限公司

買方為北大青島實益擁有80%權益之附屬公司,而北大青島為本公司發起人之一。買方之業務範疇包括設計及提供保安系統工程及建造智能系統集成。

於最後實際可行日期,北大青島及其聯繫人士共同持有本公司之已發行股本總額約26.16%。

將予出售之資產

城建東華之44%註冊資本及銷售貸款。

據董事所深知,城建東華的註冊資本餘下56%分別由買方持有14.5%、由北京市東城區住宅發展中心(「北京東城」)持有10%及由海南京灝實業有限公司(「海南京灝」)持有31.5%,而北京東城及海南京灝於最後實際可行日期均為本公司之獨立第三方。

董事會函件

代價

出售事項之總代價為人民幣697,200,000元，當中銷售股份之代價為人民幣635,600,000元，而銷售貸款之代價則為人民幣61,600,000元。出售事項之代價須以現金按下列方式支付：

(i) 買方須於簽訂股份轉讓協議後3個營業日內支付人民幣200,000,000元之訂金；
及

(ii) 買方須於完成股份轉讓協議後7個營業日內支付餘款人民幣497,200,000元。

誠如國浩公佈所披露，北大青島及其關連公司已同意出售或促使他人出售於城建東華之90%權益予聯交所主板上市公司國浩集團有限公司，總代價為人民幣5,800,000,000元。誠如國浩公佈所披露，國浩集團有限公司應付總代價之付款時間表如下：

1. 人民幣500,000,000元已於二零零七年四月十一日向國浩集團有限公司轉讓海南京灝（其當時持有城建東華31.5%權益）之100%權益時支付；
2. 人民幣220,000,000元於就向國浩集團有限公司轉讓城建東華合共58.5%權益取得股東、董事會及其他所需政府批准後支付；
3. 人民幣580,000,000元於償付所有就城建東華之權益提出之有效索償後支付；
及
4. 人民幣2,500,000,000元將於上文第2段所述轉讓完成以及政府批准有關資本增加後注入城建東華，並將於二零零七年十一月三十日前向城建東華注入最高達人民幣2,000,000,000元之金額。

根據上文第1至第3段已付或應付之總代價為人民幣1,300,000,000元，相當於國浩集團有限公司就其收購城建東華註冊資本90%應付之代價（「國浩股份代價」）。

銷售股份之代價乃經訂約各方參考國浩股份代價比例金額之44%而協定，並相等於該比例金額，而銷售貸款之代價乃經訂約各方參考銷售貸款之面值而協定，並相等於銷售貸款之面值。

董事會函件

根據股份轉讓協議，倘買方及／或其聯繫人士按高於出售事項代價之代價向國浩集團有限公司或任何其他方出售銷售股份及銷售貸款，則買方將須向本公司支付超逾出售事項代價差額之金額。股份轉讓協議並無有關下調的條款。

完成之條件

股份轉讓協議之完成須待以下事項達成後，方可作實：

- (1) 股份轉讓協議獲本公司及買方正式批准；
- (2) 城建東華股東及董事正式批准銷售股份之轉讓；
- (3) 董事及獨立股東正式批准股份轉讓協議；及
- (4) 出售事項獲聯交所批准（倘適用）。

完成

倘股份轉讓協議於股份轉讓協議日期後九十日當日或之前尚未完成，則買方已付之按金將不計利息退回買方。

本集團之資料

本集團之主要業務為研究、開發、製造、市場推廣及銷售嵌入式系統產品，包括網絡安全產品、無線消防警報系統及相關產品。本集團亦從事銷售電腦產品及透過其應用現有嵌入式系統產品提供全面解決方案服務之業務。

城建東華之資料

本公司於二零零五年八月以總代價人民幣314,200,000元收購城建東華之44%股本權益連同銷售貸款。自二零零五年八月起，城建東華一直於本公司之財務報表中作為聯營公司入賬。

城建東華主要從事位於北京市東城區東直門外之該土地物業發展業務。城建東華持有該土地之土地使用及發展權。根據中國政府有關當局於二零零五年發出之該土地之土地使用及發展權，該土地之地盤面積約為91,000平方米，目前正發展為一項綜合零售、酒店、辦公室、住宅及運輸樞紐之項目，包括兩個地鐵站、一個公交車中轉站和一個附設

董事會函件

預辦登機服務的機場快線鐵路站(「該項目」)。截至最後實際可行日期,該項目之主要建築物已大致上完成,部分酒店亦已建成。董事預期,該項目將於二零零七年末大致完成。

於二零零六年十二月三十一日,城建東華資產主要包括物業發展產生之成本約人民幣2,154,700,000元。城建東華的主要負債包括應付各承建商之建築成本(其中包括應付北大青島款項,主要為其代城建東華已付/應付之建築成本)約人民幣2,258,700,000元。

城建東華截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核業績以及城建東華於二零零五年及二零零六年十二月三十一日之未經審核資產淨值(均摘錄自其根據中國公認會計原則編製之未經審核財務報表)載列如下:

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
營業額(附註1)	—	—
除稅前虧損淨額	3,139	3,271
除稅後虧損淨額	3,139	3,271

	於十二月三十一日	
	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
負債淨額(附註2)	6,041	9,312

附註:

1. 基於由城建東華發展之該項目仍處於發展階段,故於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年並無錄得任何收益。
2. 城建東華於二零零六年十二月三十一日之負債淨額增加乃主要由於城建東華錄得虧損有關。

根據本通函附錄一所載該土地於二零零七年四月三十日之估值,與二零零六年十二月三十一日之賬面值相比,該土地之價值增加約人民幣145,300,000元(包括截至二零零七年四月三十日止四個月產生之建築成本)。城建東華於二零零六年十二月三十一日之未經審核資產淨值經就上述該土地之價值增加調整後為約人民幣136,000,000元。

出售事項之收益

於股份轉讓協議完成後，本公司預期將自出售事項錄得參考其於城建東華之投資於完成日期之賬面值計算之收益。按本公司於城建東華之投資於二零零六年十二月三十一日之經審核賬面值以及銷售貸款之賬面值計算，本公司預期就出售事項錄得收益及資產淨值增加約人民幣385,300,000元。本公司將錄得之出售事項實際收益將取決於於完成日期本公司應佔城建東華之資產淨值。

出售事項之理由及所得款項擬定用途

董事認為，股份轉讓協議之條款，其中(i)訂約各方已參考國浩股份代價之44%比例金額協定銷售股份之代價（並等同該金額），以及(ii)訂約各方參考銷售貸款之面值協定之銷售貸款代價（並等同該面值），誠屬公平合理，符合股東整體利益。董事亦認為，出售事項將可令本公司以龐大收益變現其於城建東華之投資，並為本公司之現有業務提供額外資源。

出售事項之所得款項淨額約為人民幣696,000,000元。董事目前擬動用出售事項之所得款項淨額中約人民幣140,000,000元作一般營運資金用途、約人民幣83,000,000元作擴展本集團現有網絡安全產品業務、約人民幣125,000,000元作擴展本集團之無線消防警報系統業務及約人民幣348,000,000元作投資於董事認為潛力優厚之業務、項目或資產。於最後實際可行日期，董事並未覓得任何該等投資機會，亦無就任何該等投資機會訂立任何實質建議。

展望

有見市場競爭趨於白熱化，本集團將雙向發展，一方面加大市場推廣力度，集中在主要行業的推廣，重點進行區域建設，提升本集團市場份額，另一方面，本集團將加強對現有優質客戶的售後服務，並提供切合需要的產品及解決方案，以建立優質客戶基礎。本集團將繼續嚴緊控制成本，以改善毛利。本集團將於出售事項完成後取得大量現金所得款項。加上主要業務得到改善，本集團之財務狀況將藉此加強。

創業板上市規則之含義

買方為北大青鳥之聯繫人士，而北京北大青鳥有限責任公司為本公司發起人之一。出售事項之資產測試比率及代價測試比率均超過25%但低於75%。根據創業板上市規則第20.13(1)(a)條及第19.08條，出售事項構成本公司之主要及關連交易，須待獨立股東於臨時股東大會上以按股數投票方式表決批准後，方可作實。北大青鳥、買方及其各自的聯繫人士將放棄在臨時股東大會上表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就股份轉讓協議之條款向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

臨時股東大會

本公司謹訂於二零零七年八月三日星期五上午十一時正假座中國北京市海淀區成府路207號北大青鳥樓3樓310會議室（郵編：100871）舉行臨時股東大會，會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准有關出售事項之股份轉讓協議。

臨時股東大會通告載於本通函第39至40頁。就H股持有人而言，無論閣下能否出席大會，務請填妥隨附回條，並於二零零七年七月十三日星期五下午四時三十分或之前，交回本公司之香港H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓，另按照隨附代表委任表格所列印指示填妥代表委任表格，並於臨時股東大會指定舉行時間24小時前，交回香港證券登記有限公司。就發起人股份持有人而言，無論閣下能否出席大會，務請盡快按照隨附回條及代表委任表格所列印指示填妥回條及代表委任表格，並交回本公司之北京主要營業地點，地址為中國北京市海淀區成府路207號北大青鳥樓3樓（郵編：100871），且無論如何回條必須於二零零七年七月十三日星期五下午四時三十分或之前送達，而代表委任表格亦須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前送達。填妥代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或任何續會，並於會上表決。

董事會函件

於股東大會上要求按股數投票表決之程序

根據本公司之組織章程細則第75條，於股東大會提呈表決之決議案須以舉手方式表決，除非於宣佈舉手表決結果之前或之時或撤回任何其他按股數表決要求時，以下人士要求按股數投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少兩名親身出席且當時有權於會上表決之股東（或如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表；或
- (c) 佔全體有權於會上表決之股東總表決權不少於10%或以上之親身出席股東（或如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表。

推薦意見

董事認為，股份轉讓協議之條款符合本公司及股東之利益，且就股東而言屬公平合理，故推薦股東表決贊成將於臨時股東大會提呈之決議案，以批准股份轉讓協議。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄載列之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
主席
許振東
謹啟

二零零七年六月十八日



北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
BEIJING BEIDA JADE BIRD UNIVERSAL SCI-TECH COMPANY LIMITED
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票編號: 8095)

敬啟者:

有關出售
於北京城建東華房地產開發有限責任公司
44%股本權益之
主要及關連交易

吾等茲提述日期為二零零七年六月十八日之通函(「通函」)第4至11頁所載董事會函件,而本函件為通函其中部分。除非文義另有所指,否則本函件採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會委員以考慮出售事項,並就表決贊成將於臨時股東大會上提呈以批准有關股份轉讓協議及據此擬進行交易之普通決議案是否公平合理及符合獨立股東利益一事,向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委任就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下留意通函所載董事會函件以及卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件,其中載有卓怡融資就出售事項向吾等提供之意見。

吾等經考慮卓怡融資考慮之主要因素及理由以及其載於通函第13至22頁之意件書內所述意見後,認為批准出售事項屬公平合理,符合獨立股東之利益。因此,吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之普通決議案,以批准股份轉讓協議。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
南相浩教授
錢文忠教授
蔡傳炳先生
謹啟

二零零七年六月十八日

卓怡融資函件

以下所載為卓怡融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。



ACCESS
CAPITAL

卓怡融資有限公司

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行大廈

6樓606室

敬啟者：

主要關連交易

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，負責就出售事項向北京北大青島環宇科技股份有限公司（「貴公司」）獨立董事委員會及獨立股東提供意見。出售事項之詳情載於 貴公司所刊發日期為二零零七年六月十八日致股東之通函（「該通函」，本函件為其一部分）所載董事會函件（「董事會函件」）內。除另有說明外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零零七年五月二十一日， 貴公司宣佈於同日與買方訂立股份轉讓協議，據此， 貴公司有條件同意向買方出售佔城建東華註冊資本44%之銷售股份及銷售貸款（即 貴公司向城建東華墊支之股東貸款，於股份轉讓協議日期約為人民幣61,600,000元），總現金代價約為人民幣697,200,000元。

根據創業板上市規則，出售事項構成 貴公司之主要交易。此外，由於買方為 貴公司發起人之一北大青島之聯繫人士，故根據創業板上市規則，出售事項亦構成 貴公司之關連交易，須（其中包括）於 貴公司股東大會獲獨立股東批准。

卓怡融資函件

由所有獨立非執行董事（即南相浩教授、錢文忠教授及蔡傳炳先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售事項是否符合 貴公司及股東整體利益，以及股份轉讓協議之條款是否公平合理，向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就(i)出售事項是否符合 貴公司及股東整體利益；(ii)股份轉讓協議條款是否公平合理；及(iii)獨立股東是否應於臨時股東大會投票贊成批准股份轉讓協議及其項下擬進行交易之決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除有關吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付吾等之一般顧問費外，並無安排致使吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益。就創業板上市規則而言，吾等乃獨立於 貴公司。

II. 意見基礎及假設

在達致吾等意見時，吾等僅依賴該通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及／或董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設該通函所載或提述，或 貴公司及／或其高層管理人員及／或董事另行提供或作出或發表之所有有關陳述、資料、意見及聲明，於作出及發表時屬真實、準確及有效，而直至該通函日期為止仍屬真確及有效。 貴公司及／或其高層管理人員及／或董事對該等陳述、資料、意見及聲明負全責。吾等假設該通函內所載一切由董事及／或 貴公司之高層管理人員作出或提供之一切意見及聲明均經審慎周詳考慮後合理作出。吾等亦已徵求並獲得 貴公司及／或其高層管理人員及／或董事確認，該通函所提供及提述的資料並無遺漏任何重要事項。

吾等認為，吾等已審閱所獲提供之全部資料及文件，以便吾等能達致知情意見，及就吾等依賴所獲提供之資料提供理據，足以為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或其高層管理人員及／或董事和彼等各自之顧問向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等所獲提供或上述文件所提述之資料遭隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無獨立核證獲提供之任何資料，亦無對 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務進行任何獨立調查。

III. 所考慮之主要因素及理由

吾等就出售事項制訂意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

1. 股份轉讓協議之背景資料及理由

貴集團之主要業務為研究、開發、製造、市場推廣及銷售嵌入式系統產品，包括網絡安全產品、無線消防警報系統及相關產品。貴集團亦從事銷售電腦產品及透過其應用現有嵌入式系統產品，為客戶提供全面解決方案服務之業務。下表載列貴集團財務業績及狀況之概要，資料摘錄自貴公司二零零六年年報（「年報」）及截至二零零七年三月三十一日止三個月之第一季度業績報告（「第一季度報告」）：

	截至十二月三十一日		截至三月三十一日	
	止年度		止三個月	
	二零零六年 (經審核) 人民幣千元	二零零五年 (經審核) 人民幣千元	二零零七年 (未經審核) 人民幣千元	二零零六年 (未經審核) 人民幣千元
營業額				
— 銷售嵌入式系統及 相關產品	56,699	47,494	7,414	4,400
— 銷售電腦產品	58,990	95,045	19,498	6,764
— 提供全面解決 方案服務	—	1,194	95	8
	<u>115,689</u>	<u>143,733</u>	<u>27,007</u>	<u>11,172</u>
經營虧損	<u>(13,288)</u>	<u>(39,463)</u>	<u>(3,812)</u>	<u>(9,614)</u>
年／期內虧損	<u>(39,460)</u>	<u>(59,208)</u>	<u>(10,523)</u>	<u>(14,137)</u>

卓怡融資函件

	於十二月三十一日	
	二零零六年 (經審核) 人民幣千元	二零零五年 (經審核) 人民幣千元
非流動資產	681,711	770,800
流動資產	371,156	363,997
資產總值	<u>1,052,867</u>	<u>1,134,797</u>
流動負債	279,995	294,982
非流動負債	20,000	20,000
負債總額	<u>299,995</u>	<u>314,982</u>
流動資產淨值	<u>91,161</u>	<u>69,015</u>
資產淨值	<u>752,872</u>	<u>819,815</u>

從上表可見，於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，貴集團之營業額主要包括銷售嵌入式系統及相關產品以及銷售電腦產品。截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴集團在提供全面解決方案服務方面亦錄得營業額，惟有關營業額約人民幣1,200,000元，佔二零零五年總營業額不足1%。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團之總營業額約為人民幣115,700,000元，較貴集團二零零五年之總營業額約人民幣143,700,000元減少約19.5%。如年報所述，營業額下降主要由於電腦產品零售市場競爭激烈導致貴集團之電腦產品銷售額下跌。雖然總營業額下降，但貴集團繼續致力節約資源以減低經營開支，最終令經營虧損由二零零五年約人民幣39,500,000元收窄約人民幣26,200,000元或66.3%至二零零六年約人民幣13,300,000元。此外，貴集團之年內虧損亦由二零零五年約人民幣59,200,000元下降至二零零六年約人民幣39,500,000元。

截至二零零七年三月三十一日止三個月，貴集團錄得未經審核營業額約人民幣27,000,000元，較二零零六年同期之營業額約人民幣11,200,000元大幅增加約141.1%。誠如第一季度報告所述，營業額增加主要由於盈利能力增強及經濟轉好，

卓怡融資函件

企業投放於新資訊科技設備與更新現有產品的資源方面比以往慷慨。截至二零零七年三月三十一日止三個月之經營虧損約為人民幣3,800,000元，較截至二零零六年三月三十一日止三個月之經營虧損約人民幣9,600,000元顯著改善。除營業額增加外，經營業績改善亦歸因於確認過往年度增值稅退稅及撇銷超額預提成本帶來之其他收入約人民幣2,000,000元。期內虧損收窄至約人民幣10,500,000元。

於二零零六年十二月三十一日，貴集團之非流動資產主要為(i)可供銷售財務資產約人民幣394,800,000元，主要包括香港上市股份證券；及(ii)於一家聯營公司之投資約人民幣250,300,000元，乃貴公司於城建東華現有44%權益之面值。貴集團於二零零六年十二月三十一日之流動資產主要包括銷售貸款約人民幣61,600,000元、預付款、按金及其他應收款約人民幣50,600,000元、無抵押定期存款約人民幣139,500,000元以及現金及現金等價物約人民幣91,100,000元。貴集團於二零零六年十二月三十一日之流動負債主要包括其他貸款約人民幣221,000,000元，該筆金額為一家財務機構就借用貴集團若干可供銷售財務資產向貴集團支付之現金抵押。貴集團之非流動負債為須於兩年內償還之有抵押銀行貸款。

誠如董事會函件所述，根據二零零六年十二月三十一日於城建東華之投資的經審核賬面值及銷售貸款賬面值，預期貴公司將錄得出售事項所產生收益約人民幣385,300,000元。由於出售事項可讓貴公司自變現於城建東華之投資產生重大收益，並為貴公司現有業務提供額外資源，故董事認為，出售事項符合貴公司及股東整體利益。

誠如上文所討論，貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零零七年三月三十一日止三個月皆錄得虧損，惟有關虧損已大幅收窄，故貴集團現有業務運作已見改善。鑑於城建東華之發展項目尚未完成（城建東華之詳情於下文「城建東華及該土地之資料」一節論述），故現階段未能為貴集團帶來任何收入。出售事項如成功落實，將大大改善貴集團之財務業績。因此，吾等與董事一致認為，出售事項符合貴公司及股東整體利益。

2. 城建東華及該土地之資料

貴公司表示，城建東華為於中國註冊成立之有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元，現時由 貴公司、海南京灝實業有限公司、買方及北京市東城區住宅發展中心分別持有44%、31.5%、14.5%及10%。城建東華之主要資產為該土地之土地使用及發展權，該土地為一幅位於中國北京市東城區東直門外佔地約91,287平方米之土地。該土地總建築面積約590,800平方米，現正發展為綜合零售、酒店、辦公室、住宅及運輸樞紐之項目，包括兩個地鐵站、一個公交車中轉站及一個附設預辦登機服務的機場快線鐵路站。 貴公司表示，城建東華之發展項目為二零零八年北京奧運會之主要基建項目之一。有關項目之主要建築物已大致上完成，部分酒店亦已落成。誠如董事會函件所述，有關項目預期於二零零七年底大致完成。於二零零五年八月， 貴公司以總代價人民幣314,200,000元收購城建東華44%股本權益連同銷售貸款。

按照 貴公司提供的資料，城建東華於二零零六年並無錄得任何收益，於二零零六年十二月三十一日之未經審核經調整負債淨額約人民幣9,300,000元。根據 貴公司所表示，城建東華之現有負債淨額狀況乃主要由於城建東華除發展該土地外，並無經營其他業務，因此並無錄得任何收益，及城建東華自成立以來產生之累計開發前開支及行政開支已超過其註冊資本人民幣50,000,000元。

3. 股份轉讓協議之主要條款

根據股份轉讓協議， 貴公司有條件同意以現金總代價人民幣697,200,000元（「代價」）向買方出售銷售股份（相當於城建東華之註冊資本44%）及銷售貸款（即 貴公司向城建東華墊支之股東貸款，於股份轉讓協議日期約人民幣61,600,000元），代價將按以下方式由買方向 貴公司支付：

- (i) 於簽署股份轉讓協議後三個營業日內買方須支付訂金人民幣200,000,000元；及

卓怡融資函件

- (ii) 於股份轉讓協議完成（「完成」）後七個營業日內買方須支付餘額人民幣497,200,000元。

誠如 貴公司表示，銷售貸款之代價乃經參考銷售貸款面值後由訂約方協定，並相當於銷售貸款面值，而銷售股份之代價乃經參考聯交所主板上市公司國浩集團有限公司根據日期為二零零七年四月十三日之股份收購協議收購城建東華90%註冊資本應付之總代價約人民幣1,300,000,000元後（即國浩股份代價），由訂約方協定。如 貴公司表示，根據該股份收購協議，北大青鳥及其關連公司同意向國浩集團有限公司出售或促使出售於城建東華之90%權益，總代價為人民幣5,800,000,000元，當中人民幣1,300,000,000元為應佔90%註冊資本之價值，餘額人民幣4,500,000,000元則為國浩集團有限公司向城建東華之注資，以為其經營及償還所有負債（包括股東向城建東華墊支之股東貸款）提供資金。

根據國浩集團有限公司就收購城建東華90%權益應付之國浩股份代價人民幣1,300,000,000元，該股份收購協議有關訂約方將城建東華全部註冊資本之價值評定為約人民幣1,444,440,000元。按此基準，城建東華之44%註冊資本將約為人民幣635,600,000元（即人民幣1,444,440,000元x44%），實際相等於股份轉讓協議項下之銷售股份代價。

根據股份轉讓協議，倘買方及／或其聯繫人士以高於代價之代價，向國浩集團有限公司或其他任何人士出售銷售股份及銷售貸款，買方須向 貴公司支付超出代價之差額。

誠如董事會函件所述，出售事項所得款項淨額約人民幣696,000,000元，董事現擬應用該等所得款項淨額約人民幣140,000,000元作一般營運資金用途；約人民幣83,000,000元用作擴充 貴集團現有網絡保安產品業務；約人民幣125,000,000元用作擴充 貴集團之無線消防警報系統業務及約人民幣348,000,000元撥作投資於董事相信具備良好潛力之業務、項目或資產。據董事指出，彼等尚未就動用上述所得款項淨額部分物色到任何有關投資機會。

4. 銷售股份及銷售貸款之估值

如上文所述，銷售股份之代價人民幣635,600,000元乃經股份轉讓協議訂約方參考國浩股份代價按比例金額後釐定，相當於國浩股份代價按比例金額之44%。吾等自 貴公司得悉，城建東華為項目公司，並無錄得任何收益。如上文所述，城建東華之主要資產為該土地之土地使用及開發權。此外，於二零零六年十二月三十一日，其經調整負債淨額約人民幣9,300,000元。

誠如上文所討論，鑑於城建東華作為該土地發展之項目公司的業務性質，吾等認為以 貴集團應佔城建東華資產淨值評估銷售股份價值實屬恰當及適宜。誠如董事會函件所述，於二零零六年十二月三十一日，城建東華錄得未經審核經調整負債淨額約人民幣9,300,000元，該款項已計入該土地未經審核經調整賬面值約人民幣2,154,700,000元。

根據該通函附錄一所載由威格斯資產評估顧問有限公司（「估值師」）編製之物業估值報告（「估值報告」），該土地於二零零七年四月三十日現況下評定為人民幣2,300,000,000元。該款額較上述該土地未經審核賬面值約人民幣2,154,700,000元之價值增加約人民幣145,300,000元。經就上述城建東華於二零零六年十二月三十一日之未經審核經調整負債淨額調整該土地之估值增幅後，即意味著城建東華的資產淨值狀況將改善至約人民幣136,000,000元，而 貴集團應佔之44%則相當於約人民幣59,800,000元（即人民幣136,000,000元x44%）。按此基準，銷售股份之代價約人民幣635,600,000元將較 貴集團應佔建城東華相關資產淨值有重大溢價。

吾等已就物業估值與估值師進行討論，並瞭解估值師已採用直接比較法參考有關市場可資比較之銷售交易，並已就反映完成發展項目之質量計及已經動用之建築成本及完成發展項目將動用之建築成本進行評估。估值師按該土地將根據城建東華之最新發展建議開發及完成之基準評估該土地。按照吾等與估值師之討論，吾等認為，估值師採用之方法與市場慣例一致，而該土地之估值相關基準屬公平合理。

鑑於上述重大溢價，加上銷售股份代價乃按照買方與國浩集團有限公司（為該土地之最終買方及與買方或 貴公司概無關連之獨立第三方）公平磋商後釐定，董事認為，銷售股份代價人民幣635,600,000元屬公平合理。按照吾等上述分析，吾等與董事一致認為股份轉讓協議項下之銷售股份代價屬公平合理。

如上文所述，銷售貸款代價乃經股份轉讓協議各訂約方參照銷售貸款面值協定，並等同於銷售貸款面值。故此，吾等認為，銷售貸款之面值並非釐定代價之重要因素，因銷售貸款將會由 貴公司以等額現金基準，於完成時出讓予買方。

5. 出售事項之財務影響

(i) 收入影響

如董事會函件所載，參照於完成日期城建東華之投資賬面值計算， 貴公司預期透過出售事項獲得收益。按於二零零六年十二月三十一日於城建東華之有關經審核投資賬面值及銷售貸款， 貴公司預期透過出售事項獲得收益約人民幣385,300,000元。一般而言， 貴公司錄得之出售事項實際收益將視乎 貴公司於完成日期應佔城建東華資產淨值而定。

鑑於出售事項預期於完成時對 貴集團盈利有重大正面影響，吾等認為，出售事項符合 貴公司及股東整體利益。

(ii) 流動現金及財務資源

根據年報所載 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審核資產負債表， 貴集團流動資產及流動負債分別約人民幣371,200,000元及約人民幣280,000,000元，故錄得流動資產淨值狀況約人民幣91,200,000元，流動比率則約1.33（即人民幣371,200,000元除人民幣280,000,000元）。此外， 貴集團於二零零六年十二月三十一日的資產負債比率為約0.32，即 貴集團計息債務總額約人民幣241,000,000元除股本總值約人民幣752,900,000元。

卓怡融資函件

誠如 貴公司表示，經扣除相關開支後之出售事項所得款項淨額估計約人民幣696,000,000元。由於有關所得款項淨額龐大， 貴集團流動資產預期可按該筆款額增加相同金額，且 貴集團流動比率及資產負債比率亦將由於出售事項而大幅改善。有見出售事項所得款項淨額將大大加強 貴集團現金狀況及改善其流動資金，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東整體利益。

(iii) 資產淨值

根據年報所載 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審核資產負債表， 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值為約人民幣752,900,000元。假設於二零零六年十二月三十一日完成， 貴集團應錄得出售事項收益約人民幣385,300,000元，資產淨值亦應按大致相同款額增加。

總括而言，預期出售事項於完成時將會對 貴集團之財政狀況有正面重大影響，特別是 貴集團將確認出售事項之重大收益。出售事項所得款項淨額將大幅加強 貴集團現金狀況及改善其流動資金。由於出售事項錄得之重大收益， 貴集團資產淨值亦將於完成時大幅增加。經考慮出售事項之預期正面財務影響後，吾等認為出售事項符合 貴公司及股東整體利益。

IV. 推薦意見

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為，出售事項符合 貴公司及股東整體利益，且股份轉讓協議條款屬公平合理。因此，吾等向獨立董事委員會及獨立股東建議，獨立股東應於臨時股東大會投票贊成決議案，以批准股份轉讓協議及據此擬進行之交易。

此致

北京北大青島環宇科技股份有限公司

獨立董事委員會及

列位獨立股東 台照

代表

卓怡融資有限公司

主席

林懷漢

謹啟

二零零七年六月十八日

以下為獨立物業估值師威格斯為載入本通函而編製，有關評估本集團持有及將予出售之物業權益於二零零七年四月三十日之價值之函件及估值證書全文。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘
觀塘道398號
嘉域大廈
10樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，就北京城建東華房地產開發有限責任公司（以下稱為「**城建東華**」）所持有位於中華人民共和國（「**中國**」）之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈報吾等對該物業權益於二零零七年四月三十日（「**估值日**」）之市值之意見，以載入通函。

吾等之估值乃吾等對該物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

吾等評估物業權益價值時，乃按該物業將會根據吾等獲提供有關城建東華之最新發展計劃開發及完成之基準進行估值。吾等假設已經或將會在並無不當延誤之情況下就計劃取得批文。於達致估值意見時，吾等已採用直接比較法參考有關市場可與比較之銷

售交易，並已就反映已完成發展項目之質量計及已經動用之建築成本及完成發展項目將動用之建築成本。「落成時之資本值」指吾等就假設發展項目已於估值日落成之發售價總額之意見。

吾等於估值時，假設擁有人將物業權益在現況下於公開市場求售，而並無計及任何藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排等利益以增加該物業權益價值。此外，吾等並無在估值中假設以任何方式進行之強制銷售情況。

吾等並無安排在中國相關政府部門就物業權益進行業權查冊。根據北京現有房地產登記制度，僅物業擁有人及律師方可於有關政府部門進行業權查冊。估值師無權進行有關業權查冊。吾等獲提供若干有關物業權益之業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權、產權負擔或任何可能沒有在給予吾等之副本上出現之後加修訂。就物業權益進行估值時，吾等倚賴 貴公司之中國法律顧問凱文律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當大程度上依賴 貴公司及城建東華提供之資料，並已接納 貴公司及城建東華就該物業之圖則批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃情況、土地面積、樓面面積及物業識別以及其他相關事項提供之意見。吾等亦已獲 貴公司及城建東華告知，供給吾等之資料概無隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件只作參考之用。

估值證書所載一切尺寸、量度及面積概以 貴公司及城建東華供給吾等之文件內所載資料為基礎，故謹為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業之外部，於可行情況下亦視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件或其他部分。因此，吾等未能匯報該物業之任何有關部分是否確無損壞。吾等並無測試任何設備。

吾等之估值並無考慮物業權益欠付之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(HKIS Valuation Standards on Properties) (二零零五年第一版) 及香港聯合交易所有限公司頒佈之創業板上市規則所載規定編製。

除另有說明者外, 本估值報告內所有金額均以人民幣列示。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
雲咸街8號
亞洲太平洋中心
7樓02室
北京北大青島環宇科技股份有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc(e-com)
謹啟

二零零七年六月十八日

附註: 何繼光先生MRICS MHKIS MSc(e-com)為特許測量師, 於香港物業估值方面擁有逾十九年經驗, 並擁有逾十二年之中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況	估用詳情	於二零零七年 四月三十日 現況下之市值
位於 中國 北京市 東城區 東直門外 一幅土地	該物業包括土地面積約91,287.70平方米之一幅土地。 該物業計劃發展為一項綜合發展項目，其建築面積分佈如下：	該物業現正興建中。	人民幣 2,300,000,000元
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	公寓	50,764	
	會所	700	
	酒店	41,260	
	商場	123,607	
	辦公室	134,035	
	地庫停車場	110,951	
	地庫設備房	51,483	
	交通運輸樞紐	78,000	
	總計	590,800	
	整項發展項目預定於二零零九年底左右完成。		
	該物業乃根據多項年期於二零四五年六月二十八日至二零七八年六月二十八日間終止之土地使用權持有，作辦公室、商業、住宅及地庫停車場用途。		

附註：

- 根據國有土地使用權證（文件編號：京東國用（2005出）第A00572號），城建東華已獲授土地面積約91,287.70平方米之物業的土地使用權，年期分別於二零五五年六月二十八日、二零四五年六月二十八日、二零七八年六月二十八日及二零五五年六月二十八日屆滿，作辦公室、商業、住宅及地庫停車場用途。
- 根據北京市國土資源局（甲方）與城建東華（乙方）所訂立日期為二零零五年六月二十四日之國有土地使用權出讓合同（文件編號：京地出（合）字（2005）第0325號），甲方同意向乙方授出一幅土地面積約91,287.70平方米之物業之土地使用權，作辦公室、商業、住宅及地庫停車場用途。
- 根據城建東華表示，於二零零七年四月三十日已動用之總發展成本（包括土地成本）約人民幣2,270,000,000元。完成發展項目尚需投入之成本估計約為人民幣2,870,000,000元。於進行估值時，吾等已計及該等已動用之建築成本。

4. 建議發展項目落成時之資本值約為人民幣8,300,000,000元。
5. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項:
- (i) 物業所有權由城建東華合法持有;
 - (ii) 城建東華已悉數支付土地使用權地價;
 - (iii) 城建東華有權轉讓或出售物業;
 - (iv) 物業並無進行按揭;及
 - (v) 建議發展項目已獲正式批准。
6. 根據中國法律意見以及 貴公司及城建東華提供之資料,物業之所有權及已獲授之主要批文及許可如下:
- (i) 國有土地使用證 有
 - (ii) 國有土地使用權出讓合同 有
 - (iii) 建設用地規劃許可證 有
 - (iv) 建設工程規劃許可證 有
 - (v) 建築工程施工許可證 有

1. 責任聲明

本通函載有遵照創業板上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函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：

- (a) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導成分；
- (b) 本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函任何聲明產生誤導；及
- (c) 本通函所表達的一切意見均經過審慎周詳考慮後始行發表，所依據之基準及假設均屬公平合理。

2. 權益披露

- (a) 董事、本公司主要行政人員及監事於已發行發起人股份總數及其相聯法團之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事、本公司主要行政人員或監事於本公司已發行股本之發起人股份及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）中，擁有將須根據以下條例知會本公司及聯交所之權益（包括股份權益及淡倉）：(a)證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(b)將須根據證券及期貨條例第352條列入該條文所述登記冊之權益；或(c)將須根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易之規定而須知會本公司及聯交所之權益如下：

好倉：

董事姓名	附註	信託實益 權益所持 股份數目、 身分及性質	佔本公司 已發行發起人 股份總數 概約百分比	佔本公司 已發行 股本總額 概約百分比
許振東先生	(a)	205,414,000	29.34%	17.34%
徐祗祥先生	(a)	205,414,000	29.34%	17.34%
張萬中先生	(a)	205,414,000	29.34%	17.34%
劉永進先生	(a)	205,414,000	29.34%	17.34%

本公司監事姓名	附註	信託實益 權益所持 股份數目、 身分及性質	佔本公司 已發行發起人 股份總數 概約百分比	佔本公司 已發行 股本總額 概約百分比
張永利先生	(a)	205,414,000	29.34%	17.34%
董曉清女士	(a)	205,414,000	29.34%	17.34%

附註：

- (a) 上述董事及本公司監事透過彼等各自身為Heng Huat信託其中受益人的權益，被視作於本公司已發行股本中擁有權益。根據於二零零零年七月十九日以契據形式作出之信託聲明書（「Heng Huat信託」），許振東先生、張萬中先生及劉越女士（徐祇祥先生自二零零三年五月九日起取代彼擔任受託人）宣佈，彼等以受託人身分，為北京市北大青鳥軟件系統公司、北京北大青鳥有限責任公司、北京市北大宇環微電子系統工程公司及北京天橋北大青鳥科技股份有限公司以及其各自之附屬公司及聯營公司與本公司合共477名僱員之利益，持有Heng Huat Investments Limited（「Heng Huat」）股份。Heng Huat實益擁有致勝資產有限公司（「致勝」）全部已發行股本之權益，因而被視作於致勝擁有權益之205,414,000股股份擁有權益。許振東先生、張萬中先生及徐祇祥先生（徐祇祥先生於劉越女士在二零零三年五月九日辭任受託人後，於同日取代彼擔任受託人）以受託人身分，於Heng Huat已發行股本中100股股份當中分別持有60股、20股及20股。

除上文披露者外，概無董事及本公司監事於股份或相關股份或本公司任何相聯法團中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據證券及期貨條例第352條須予記錄，或已根據創業板上市規則第5.46至5.67條知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 於購股權之權益

於最後實際可行日期，本集團並無根據本公司於二零零零年七月五日採納之購股權計劃授出任何購股權。

3. 董事之服務合約

除蔡傳炳先生之服務合約於二零零六年十月二十日開始外，各董事及本公司監事已與本公司訂立服務合約，由二零零六年六月三十日起計為期三年，直至召開二零零九年股東週年大會日期為止。

除上文披露者外，各董事與本集團任何成員公司於最後實際可行日期並無訂有或擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或本公司或其任何附屬公司可於一年內終止而毋須支付任何賠償金（法定賠償除外）之服務合約則作別論。

4. 主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶權利，可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益。

好倉：

	附註	身分及 權益性質	所持 普通股數目	佔本公司 已發行發起人 股份總數 概約百分比	佔本公司已 發行H股總數 概約百分比	佔本公司已 發行股本總額 概約百分比
北京大學	(a)	透過受控制公司	310,000,000	44.28%	不適用	26.16%
北京市北大宇環微電子 系統工程公司	(a)	直接實益擁有	85,000,000	12.14%	不適用	7.17%
北京市北大青島軟件 系統公司	(a)	直接實益擁有	110,000,000	15.71%	不適用	9.28%
北京北大青島有限責任公司	(a)	直接實益擁有	115,000,000	16.43%	不適用	9.71%
Heng Huat Investments Limited	(b)	透過受控制公司	205,414,000	29.34%	不適用	17.34%
致勝資產有限公司	(b)	直接實益擁有	205,414,000	29.34%	不適用	17.34%

	附註	身分及權益性質	所持 普通股數目	估本公司 已發行發起人 股份總數 概約百分比	估本公司已 發行H股總數 概約百分比	估本公司已 發行股本總額 概約百分比
蒙古能源有限公司(前稱 「新世界數碼基地有限公司」)	(c)	透過受控制公司	84,586,000	12.08%	不適用	7.14%
New View Venture Limited	(c)	直接實益擁有	84,586,000	12.08%	不適用	7.14%
大福證券有限公司	(d)	直接實益擁有	80,800,000	不適用	16.67%	6.82%
大福財務有限公司	(d)	透過受控制公司	80,800,000	不適用	16.67%	6.82%
Tai Fook (BVI) Limited	(d)	透過受控制公司	80,800,000	不適用	16.67%	6.82%

附註：

- (a) 北京大學透過下列公司，被視作於本公司已發行股本總額中擁有26.16%權益：
- (i) 北京大學實益全資擁有之北京市北大宇環微電子系統工程公司持有之85,000,000股發起人股份，佔本公司已發行股本總數約7.17%；
 - (ii) 北京大學實益全資擁有之北京市北大青島軟件系統公司持有之110,000,000股發起人股份，佔本公司已發行股本總額約9.28%；及
 - (iii) 北京大學擁有約46%之北京北大青島有限責任公司持有之115,000,000股發起人股份，佔本公司已發行股本總額約9.71%。
- (b) 股份由Heng Huat Investments Limited全資擁有之致勝資產有限公司持有。

- (c) 股份由蒙古能源有限公司（前稱「新世界數碼基地有限公司」）全資擁有之New View Venture Limited持有。
- (d) 股份由大福證券有限公司持有，該公司由大福財務有限公司直接全資擁有及由Tai Fook (BVI) Limited間接全資擁有。

除上文披露者及載於上段之董事及本公司監事權益外，概無其他人士於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予記錄之權益或淡倉。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、本公司管理層股東及主要股東或彼等各自任何聯繫人士（定義見創業板上市規則）於足以或可能與本集團業務競爭之業務中擁有權益，或根據創業板上市規則可能與本集團有任何利益衝突。

6. 營運資金

經計及本集團可動用之財務資源，包括內部資金及現有可動用銀行信貸額後，在並無不可預見情況下，董事（包括獨立非執行董事）認為，股份轉讓協議完成後，本集團將具備充裕營運資金，以應付自最後實際可行日期起計十二個月內所需。

7. 債務聲明

於確定本債務聲明內資料之最後實際可行日期二零零七年四月三十日營業時間結束時，本集團有未償還借貸總額約人民幣10,000,000元，即長期計息銀行貸款及應付Nexgen Capital Limited（「NCL」）之款項約28,295,723.63美元（約相當於221,334,809.38港元），該筆款項乃NCL向北大青島環宇科技（開曼）發展有限公司（「開曼發展」）存置之抵押品，以作為根據證券借貸協議（經補充函件協議補充）開曼發展向NCL借貸中芯國際集成電路製造有限公司（「中芯國際」，股份編號：981）任何或全部323,888,000股繳足普通股之代價。本集團之長期計息銀行貸款由本集團賬面淨值分別約人民幣13,900,000元及零元之若干物業、機器及設備以及預付土地租賃款作抵押。

或然負債

本公司關連人士(定義見創業板上市規則)城建東華現為北京一宗民事訴訟之被告人,該訴訟涉及位於北京現時以城建東華名義登記之該土地之土地使用權。深圳發展銀行(「深圳發展銀行」)為該民事訴訟之原告人。該土地將發展為該項目。該項目之發展權由城建東華與Strong Ground Investment Limited(「Strong Ground」)於二零零二年成立之合營公司北京東華廣場置業有限公司(「北京東華公司」),透過取消城建東華與Strong Ground之合作關係而歸城建東華所有。

北京東華公司為深圳發展銀行向中財國企投資有限公司及首創網絡有限公司借出本金額人民幣1,500,000,000元連同累計利息之擔保人。根據北京市高級人民法院之存檔文件,深圳發展銀行指稱,取消北京東華公司與Strong Ground之間合作關係,藉此剔除北京東華公司有關主要資產,因而削弱北京東華公司之還款能力,抵觸深圳發展銀行之權利,而其申索為(其中包括)要求判定北京東華公司作為擔保人就深圳發展銀行向中財國企投資有限公司及首創網絡有限公司借出之本金額人民幣1,500,000,000元連同計至二零零五年十月三十一日之累計利息人民幣30,740,000元負責,以及頒令該土地自城建東華轉讓予北京東華公司。

於二零零五年十一月十七日,深圳發展銀行獲得北京市高級人民法院裁定,凍結北京東華公司及城建東華價值相當於人民幣1,530,000,000元之資產。該項裁定有關之資產包括該土地。

於二零零六年八月二十一日,鑑於北大資產經營有限公司提供擔保,北京市高級人民法院基於該項擔保能符合相關法律及規例項下有關中小企提供擔保之規定,故於城建東華提交申請後,解除凍結裁定。北大資產經營有限公司由本公司三名現有發起人之最終控股股東北京大學全資擁有,因此根據創業板上市規則屬本公司關連人士。

於上述情況下,儘管上述深圳發展銀行對北京東華公司及城建東華提出之申索仍有待北京市高級人民法院判決,董事認為,城建東華就上述深圳發展銀行提出之訴訟具有力抗辯,因此,並無就上述申索於城建東華財務報表作出撥備。

除上述者及集團內公司間負債外，董事確認，於最後實際可行日期營業時間結束時，本集團旗下公司概無任何未償還按揭、押記、抵押、債務、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租約或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

除上述者外，董事確認，自確定本債務聲明內資料之最後實際可行日期二零零七年四月三十日營業時間結束後，本集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

8. 訴訟

除本附錄「債務聲明－或然負債」一段披露者外，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團各成員公司亦無牽涉任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事確認，自本公司最近期刊發經審核財務報表結算日二零零六年十二月三十一日以來，本集團之財務或營運狀況並無任何重大逆轉。

10. 專家資格及同意書

於本通函內載列其意見或見解的專家資格如下：

名稱	資格
卓怡融資有限公司	證券及期貨條例項下之持牌法團，可進行證券及期貨條例附表5所載第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動
威格斯資產評估顧問有限公司	特許測量師及物業估值師
凱文律師事務所	中國法律顧問

卓怡融資、威格斯及凱文律師事務所各自已就本通函之刊發以及以其現有形式及內容載列其函件及／或引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，卓怡融資、威格斯及凱文律師事務所各自並無於本公司股份或本集團任何成員股份中有任何權益，或可認購或提名他人認購股份或本集團任何成員公司之股份之權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，卓怡融資、威格斯及凱文律師事務所各自並無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核財務報表之結算日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 一般事項

- (a) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司於中國之主要營業地點為中國北京市海淀區成府路207號北大青鳥樓3樓，郵編100871。
- (c) 本公司於香港之營業地點為香港中環雲咸街8號亞洲太平洋中心7樓02室。
- (d) 本公司之股份登記及過戶處為香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (e) 本公司之監察主任為張萬中先生（「張先生」）。張先生畢業於北京大學，持有理學碩士學位。
- (f) 本公司之合資格會計師兼秘書為梁偉文先生（「梁先生」）。梁先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼亦為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (g) 根據創業板上市規則第5.28條，本公司已成立審核委員會，並遵照創業板上市規則第5.29條，正式書面詳列審核委員會之職權及職責。審核委員會之主要職責為審核本公司之財務申報程序、內部監控制度及企業管治事宜，並向董事會提出相關建議。審核委員會由三名成員組成，分別為三名獨立非執行董事南相浩教授（「南教授」）、錢文忠教授（「錢教授」）及蔡傳炳先生（「蔡先生」）。南教授曾獲頒多項科學獎，包括國家科技進步二等獎，現為中國科學

院研究生院兼職教授。錢教授畢業於北京大學東方語言文學系，持有文學碩士學位，現為復旦大學歷史系教授及清華大學道德與宗教研究中心研究員。蔡先生畢業於安徽財貿學院，蔡先生現為中國內部審計協會交通分會會長。彼亦為聯交所上市公司悅達控股有限公司之非執行董事。

- (h) 除本通函披露者外，自本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日二零零六年十二月三十一日以來，董事概無在本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。
- (i) 除本通函披露者外，各董事概無在本通函日期仍然有效，且對本集團業務屬重大之任何其他合約或安排中擁有任何重大權益。

12. 重大合約

以下為本集團各成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之確屬或可能屬重大合約（並非於本公司日常業務中訂立者）：

1. 股份轉讓協議；
2. 開曼發展與NCL於二零零七年五月十八日訂立之補充函件協議，內容有關就全球主要證券借貸協議（經附表補充）之條款作若干修訂，以及就確定上述全球主要證券借貸協議之若干條款而訂立之證券借貸交易確認書（統稱「證券借貸協議」），包括但不限於(i)將證券借貸協議項下交易期間延長42個月至二零一零年六月十八日為止；(ii)調整NCL向開曼發展存置之抵押品（「抵押品」）利率；及(iii)調整抵押品之最高金額；
3. 開曼發展與NCL於二零零七年五月十八日訂立之國際掉期及衍生工具協會(ISDA)總協議（經附表補充）及購股權交易確認，內容有關授出以實物結付之任何或所有161,944,000份購股權，基準為每份購股權可獲發一股中芯國際繳

足普通股，一次性權利金為約271,000美元（約相當於2,120,000港元），而季度權利金則參照抵押品金額按2.2%權利金年率釐定。釐定權利金之詳情於本公司日期為二零零七年六月十一日之通函披露；

4. 本公司非全資附屬公司河北北大青島環宇消防設備有限公司（「河北消防」）與本公司關連人士上海北大青島消防設備銷售有限公司（「上海青島消防」）所訂立日期為二零零七年五月十五日之供應協議，據此，河北消防同意向上海青島消防供應消防警報系統產品，截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年之年度上限估計總額為約人民幣6,600,000元；
5. 本公司非全資附屬公司武漢北大青島網軟有限公司（「武漢網軟」）與北京青島信息系統有限公司（「北京青島信息系統」）所訂立日期為二零零七年五月十五日之供應協議，據此，武漢網軟同意向北京青島信息系統供應網絡管理產品及防火牆產品，截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年之年度上限估計總額為約人民幣2,800,000元；及
6. 開曼發展與NCL於二零零六年十二月十五日訂立之證券借貸協議，內容有關開曼發展向NCL借出任何或所有323,880,000股中芯國際繳足普通股。於考慮開曼發展提供之證券借貸時，NCL已向開曼發展存置約28,295,000美元（約相當於221,000,000港元）之抵押品。

13. 備查文件

下列文件及其英文譯本（如適用）將自本通函日期起直至臨時股東大會日期（包括該日）止期間之一般營業時間在香港中環雲咸街8號亞洲太平洋中心7樓02室可供查閱：

- (a) 本公司之章程細則；
- (b) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩年各年度之年報；
- (c) 本通函所載本公司獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件；

- (d) 卓怡融資函件，全文載於本通函；
- (e) 威格斯發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄一；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述卓怡融資、威格斯及凱文律師事務所之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (h) 日期為二零零七年一月二十四日有關開曼發展向NCL借出323,888,000股中芯國際繳足普通股之通函；
- (i) 日期為二零零七年六月十一日有關授出購股權及修訂證券借貸協議之通函；及
- (j) 本通函。

臨時股東大會通告



北京北大青鳥環宇科技股份有限公司
BEIJING BEIDA JADE BIRD UNIVERSAL SCI-TECH COMPANY LIMITED
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股票編號: 8095)

臨時股東大會通告

茲通告北京北大青鳥環宇科技股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年八月三日星期五上午十一時正假座中國北京市海淀區成府路207號北大青鳥樓3樓310會議室舉行股份持有人臨時股東大會(「臨時股東大會」),以考慮並酌情通過下列普通決議案:

普通決議案

動議:

- (a) 謹此批准、追認及確認本公司根據其與北京北大青鳥安全系統工程技術有限公司(「買方」)於二零零七年五月二十一日訂立之有條件股份轉讓協議(詳情載於本公司所刊發日期為二零零七年五月二十一日之公佈及本公司向股東發出日期為二零零七年六月十八日之通函),向買方出售北京城建東華房地產開發有限責任公司(「城建東華」)註冊資本之44%及本公司墊付予城建東華之股東貸款,總現金代價為人民幣697,200,000元(「股份轉讓」);及
- (b) 謹此批准、追認及確認本公司董事會代表本公司就及有關進行及完成股份轉讓及其項下擬進行之交易行事。

承董事會命
主席
許振東

香港,二零零七年六月十八日

香港營業地點:

香港
中環
雲咸街8號
亞洲太平洋中心
7樓02室

臨時股東大會通告

附註：

- (A) 本公司將於二零零七年七月三日星期二至二零零七年八月三日星期五（首尾兩日包括在內）暫停辦理本公司H股（「H股」）持有人登記手續，於此期間概不辦理H股股份過戶登記手續。任何於二零零七年六月二十九日星期五營業時間結束時名列存置於香港證券登記有限公司之本公司H股持有人名冊之H股持有人，在辦妥登記手續後，均有權出席臨時股東大會。

香港證券登記有限公司之地址如下：

香港皇后大道東183號合和中心46樓（傳真號碼：852-2865-0990）

- (B) 有意出席臨時股東大會之本公司發起人股份（「發起人股份」）或H股持有人，必須填妥有關出席臨時股東大會之回條，並於臨時股東大會舉行日期20日前，即二零零七年七月十三日星期五下午四時三十分前，按上述地址交回香港證券登記有限公司（就H股持有人而言）或交回本公司之北京營業地點（就發起人股份而言）。

本公司之北京營業地點如下：

中國北京市海澱區成府路207號北大青鳥樓3樓（郵編100871）（傳真號碼：86-10-6275-8434）

- (C) 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票之H股持有人，均有權以書面方式委任一名或以上受委代表（不論是否股東），代彼出席臨時股東大會並於會上表決。委任超過一名受委代表之股東，彼之受委代表僅可以在按股數投票表決時表決。
- (D) 委任受委代表之文據必須由委任人或彼書面正式授權之代理人親筆簽署。倘該文據由委任人之代理人簽署，則授權該代理人簽署之授權書或其他授權文件，必須經由公證人簽署證明。
- (E) 代表委任表格連同（倘代表委任表格由一名人士根據授權書或其他授權文件代表委任人簽署）經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，必須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前，送達本公司之H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司（地址載於上文附註(A)），方為有效。
- (F) 每名發起人股份持有人均有權以書面方式委任一名或以上受委代表（不論是否股東），代彼出席臨時股東大會並於會上投票。附註(C)至(D)亦適用於發起人股份持有人，惟代表委任表格或其他授權文件必須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前，送達本公司之北京營業地點（地址載於上文附註(B)），方為有效。
- (G) 受委代表代表股東出席臨時股東大會時，必須出示身分證明文件及受委代表或彼之法律代表簽署並列明簽發日期之文據。倘法人股東委派公司代表出席臨時股東大會，則有關代表須出示身分證明文件及由董事會或其他機關通過並經公證人簽署證明之決議案或由該法人股東簽發並經公證人簽署證明之牌照副本。
- (H) 預期臨時股東大會需時半天。出席臨時股東大會之股東須自行負責交通及住宿費。