

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已出售或轉讓所有名下之合生創展集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方。

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

本通函僅作參考用途，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦不應視為提出任何有關要約或邀請。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

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



南華融資有限公司

董事會函件載於本通函第5頁至第15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16頁及第17頁。獨立財務顧問函件載於本通函第18頁至第32頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

合生創展集團有限公司將於二零零七年七月三十日(星期一)上午十時正假座香港中環干諾道5號文華東方酒店二樓歷山廳舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第44頁至第45頁。

無論閣下會否親身出席大會，務須盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305至3309室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零七年七月十三日

目 錄

	頁次
1. 釋義	1
2. 董事會函件	5
3. 獨立董事委員會函件	16
4. 南華融資函件	18
5. 附錄一 — 估值報告	33
6. 附錄二 — 一般資料	39
7. 股東特別大會通告	44

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「收購事項」	指	收購銷售股份、轉讓股東貸款及於股份購買協議項下擬進行之其他交易
「公佈」	指	本公司就收購事項於二零零七年六月二十二日刊發之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「平均收市價」	指	22.02港元，即緊接簽訂股份購買協議之日前，每股股份在聯交所的最後五個交易日之平均收市價
「北京新京潤」	指	北京新京潤房地產有限公司，為一間根據中國法律註冊成立的外商獨資企業，及為吉潤全資擁有
「信佳」	指	信佳投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「信佳集團公司」	指	信佳、吉潤或北京新京潤三間公司或其中任何一間公司
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	本公司於二零零七年一月十九日宣佈之以美元償付的二零一零年到期零息可換股債券，包括已在該公佈界定的實發債券及增發債券
「營業日」	指	香港及中國之銀行一般開門營業的任何日子（不包括星期六、星期日及香港或中國之法定假期）
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市
「完成」	指	完成股份購買協議項下擬進行之銷售股份之買賣
「完成日期」	指	完成發生之當日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「代價股份」	指	本公司將以發行價發行且根據股份購買協議將作為代價之一部分之182,232,346股新股份
「建設用地拆遷」	指	有關第二期工程建設用地的拆遷及根據相關法律作出所有必要的補償(包括重新安置現有居民所涉及的賠償款項)
「拆遷」	指	代征綠地拆遷及建設用地拆遷
「董事」	指	本公司之董事
「戴德梁行」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准股份購買協議項下擬進行之交易而將予於二零零七年七月三十日舉行之股東特別大會
「經擴大股本」	指	經發行代價股份後而擴大之本公司已發行股本
「現有股本」	指	於最後實際可行日期本公司現時之已發行股本
「第一筆現金代價」	指	1,000,000,000港元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「代征綠地拆遷」	指	有關京潤項目(即第一期工程及第二期工程)之綠地的拆遷事宜且根據相關法律作出所有必要的補償
「有擔保優先票據」	指	本公司於二零零五年十一月九日發行本金總額為300,000,000美元於二零一二年到期的8¼%優先票據
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	全部由獨立非執行董事,即阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生組成之獨立董事委員會

釋 義

「獨立財務顧問」或「南華融資」	指	南華融資有限公司為證券及期貨條例附表五所載可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之視作持牌法團及獲委任就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提出建議之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	本公司之獨立股東,不包括賣方及其聯繫人士
「發行價」	指	每股代價股份21.95港元
「吉潤」	指	吉潤置業投資有限公司,一間根據香港法例註冊成立之有限公司,及由信佳全資擁有
「京潤項目」	指	第一期工程及第二期工程。該項目位於北京朝陽區,及其界線為東四環、亮馬橋路、霄雲路、亮馬河路及女人街
「最後實際可行日期」	指	二零零七年七月十一日,即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「舊京潤」	指	北京京潤房地產有限公司,一間根據中國法律註冊成立之外商獨資企業,及由第二期工程原先擁有人全資擁有
「第一期工程」	指	京潤項目之第一期工程,於公佈日期,由舊京潤擁有及開發之住宅項目。其包括整個京潤項目,第二期工程除外
「第二期工程」	指	京潤項目之第二期工程。為第一期工程以東之一塊土地,位於北京朝陽區霄雲路18號,佔地約200,000平方米,預計之總樓面面積為700,000平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「銷售股份」	指	80股每股面值1美元之信佳股份,佔信佳已發行股本之80%

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例，香港法例第571章
「第二筆現金代價」	指	500,000,000港元
「賣方」	指	本公司之控股股東、主席兼執行董事朱孟依先生。於最後實際可行日期，賣方透過新達持有現有股本之約53.29%權益
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	於第三筆現金代價日期尚未清償並由賣方墊付予信佳集團公司之任何成員公司之全部免息股東貸款，及信佳集團公司之任何成員公司應付予賣方之所有應付款項（包括但不僅限於將由賣方為履行責任而向信佳集團公司提供之免息股東貸款），於最後實際可行日期該等款項約為1,800,000,000港元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份購買協議」	指	賣方及本公司於二零零七年六月二十二日訂立之有條件股份購買協議，據此，賣方同意向本公司銷售及轉讓銷售股份，而本公司亦同意收購銷售股份並接受股東貸款之轉讓
「新達」	指	新達置業有限公司，一間根據英屬處女群島註冊成立之有限公司，及由賣方全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「第三筆現金代價」	指	於第三筆現金代價日期應付之500,000,000港元
「第三筆現金代價日期」	指	根據股份購買協議應支付第三筆現金代價之日期
「總代價」	指	收購事項之總代價
「%」	指	百分比。

上文所述的人民幣金額已按1.00港元兌人民幣0.98元的假設匯率為基準獲兌換為港元，僅供參考。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

執行董事：

朱孟依 (主席)

項斌 (副主席)

武捷思 (行政總裁)

譚禮寧 (財務總監)

歐偉建

陳長纓

蕭燕霞

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大廈

33樓

3305-3309室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

施盛勳

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購於信佳之80%權益

1. 緒言

於二零零七年六月二十二日，本公司與賣方訂立一份股份購買協議，據此，賣方同意向本公司出售股份及出讓股東貸款，而本公司則同意收購銷售股份及購入股東貸款。總代價為6,000,000,000港元。

完成須待（其中包括）獲得獨立股東於股東特別大會上以投票方式進行批准後，方可作實。賣方及其聯繫人士將放棄投票，有關表決將以點票方式進行。

* 僅供識別

賣方乃本公司主要股東，因此，根據上市規則，成為本公司的關連人士。收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易，且根據上市規則，須受申報、公佈及獨立股東批准規定的規限。

本通函旨在(i)向股東提供有關股份購買協議的進一步資料；(ii)載有南華融資向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見以及獨立董事委員會就股份購買協議的條款作出的推薦建議；及(iii)根據上市規則的規定發出股東特別大會通告及其他資料。

2. 股份購買協議

日期

二零零七年六月二十二日

訂約各方

賣方：賣方

買方：本公司

將予收購的權益

銷售股份及股東貸款

代價

總代價為6,000,000,000港元，須以下列方式支付：

- (i) 其中4,000,000,000港元（佔總代價的66.67%）將透過以發行價每股股份21.95港元發行代價股份的方式支付，有關發行價乃經訂約各方根據一般商業條款按公平原則磋商，並參考緊接簽署股份購買協議當日前的最後五個交易日每股股份於聯交所的平均收市價（即平均收市價）後予以釐定。發行價較平均收市價折讓0.3%，並較公佈刊發日期股份的收市價（即23.80港元）折讓7.8%。代價股份將於完成日期獲發行予賣方，且賣方毋須承擔任何產權負擔。代價股份將在所有方面與本公司於完成日期或之前已發行或將予發行的其他股份享有同等權益；及

(ii) 其中2,000,000,000港元（佔總代價的33.33%）將以現金方式分三期支付（「現金代價」）：

- 第一筆現金代價（即1,000,000,000港元）將於完成時支付；
- 第二筆現金代價（即500,000,000港元）將於完成後的兩個月內支付；
- 第三筆現金代價（即500,000,000港元）將於根據股份購買協議須承擔的責任（定義見下文）獲履行或信納後的14個營業日內支付。

賣方將於第三筆現金代價獲支付的同時出讓股東貸款。

總代價的基準

總代價乃經訂約各方根據一般商業條款按公平原則磋商，並參考（其中包括）戴德梁行所編製的初步估值報告後予以釐定，戴德梁行於二零零七年五月三十一日對第二期工程所作出的估值約為人民幣7,700,000,000元（約7,857,000,000港元）（假設（其中包括）所有地價及土地費用（包括有關第二期工程建設用地拆遷及代征綠地拆遷的成本）均已獲支付，並已獲得法律業權）。基於上文所述，對第二期工程80%的權益所作出的估值約為6,286,000,000港元。本通函附錄一所載由戴德梁行編製的最終估值報告陳述，（其中包括）假設未繳付地價及其他土地費用均已獲全數支付，及北京新京潤已取得國有土地使用權證，則第二期工程於二零零七年五月三十一日現況下之資本值將達人民幣7,700,000,000元。現金代價將以本集團的內部資源提供資金。

根據北京新京潤與北京市國土資源局的初步磋商，總地價約為人民幣840,000,000元，其中人民幣220,000,000元已獲繳付。於公佈日期，未繳付地價約為人民幣620,000,000元。未繳付地價包括拆遷成本及與向北京新京潤授出土地使用權證有關而應支付的所有其他費用（該等其他費用只可以在完成拆遷後訂定）。該未繳付地價及土地費用將由賣方透過提供股東貸款的方式承擔，該筆貸款其後將於第三筆現金代價日期轉讓予本公司。茲預期在支付該等未繳付地價及土地費用以及遵守中國法律之相關手續後，北京新京潤將獲得第二期工程的法律業權。本公司中國法律顧問知會本公司，於公佈刊發日期，中國政府擁有第二期工程的法律業權。

根據賣方與第二期工程原先擁有人（「第二期工程原先擁有人」）於二零零五年九月簽署的協議，賣方同意以人民幣1,000,000,000元的代價收購第二期工程。賣方於二零零七年五月透過信佳收購且已完成購買吉潤全部已發行股本（「原先購買」）。

第二期工程目前由當地居民佔用，有關第二期工程的拆遷工程（包括重新安置現有居民）須獲完成，而且，若干條件（比如須承擔的責任（定義見下文））將需要達成，本集團方可在完成收購事項後進一步開發第二期工程。與原先購買有關，賣方與第二期工程原先擁有人議定，北京新京潤將於二零零七年十二月三十一日或北京市城市規劃委員會或相關政府機關釐定的該等其他日期就有關京潤項目進行拆遷工程。北京新京潤就有關第一期工程的進行及完成代征綠地拆遷的商議已包括在原先購買的價格中。專業獨立評估公司北京海基偉業房地產評估事務所於二零零七年四月二十八日對拆遷成本所作的估計約為人民幣4,802,000,000元，當中約人民幣3,091,000,000元乃與第二期工程相關。根據股份購買協議，賣方將以提供股東貸款的方式承擔拆遷成本，該貸款其後已於第三筆現金代價日期轉讓予本公司。總代價乃經訂約各方在考慮第二期工程的估值及所涉及的拆遷成本後予以協定。

先決條件

完成須待達成（其中包括）下列條件後，方可作實：

- (i) 獨立股東根據上市規則以普通決議案通過收購事項（包括根據在股東特別大會上尋求獲得批准的特定一般授權而發行代價股份）；
- (ii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iii) 信佳、京潤項目或北京新京潤概無涉及對彼等各自業務的營運乃屬重大的任何索償、法律訴訟、訴訟程序、訴訟、起訴、調查或詢問或仲裁（不論未決或可能會面臨或針對彼等的）；
- (iv) 合資格中國法律顧問發表的法律意見，以確認以下事宜的狀況：
 - (a) 第二期工程的業權；
 - (b) 支付有關收購第二期工程的契約稅；
 - (c) 與第二期工程有關的規劃許可；
 - (d) 有關第二期工程所需的其他許可；

(v) 專業獨立評估公司就有關第二期工程而發出的估值報告；及

(vi) 專業獨立評估公司就有關第二期工程的拆遷成本而發出的報告，

(合稱為「該等條件」)。

倘任何該等條件並無於二零零七年九月三十日(或本公司及賣方可能協定的其他日期)或之前獲達成，則賣方及本公司可能會終止股份購買協議。

於最後實際可行日期，上文所載的條件(iv)、(v)及(vi)均已獲達致。

完成

完成將於本公司與賣方可能協定的該等日期(即不遲於該等條件已獲達成或獲豁免後7個營業日)進行。完成並不會受到須承擔的責任(定義見下文)是否獲履行及／或第二筆現金代價及第三筆現金代價是否已支付所規限。由本公司將予購買的銷售股份在往後的出售時將不受到任何限制。

對本公司股權架構的影響

於最後實際可行日期，賣方透過新達持有現有股本約53.29%權益。根據本公司於最後實際可行日期根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊，除由董事所持有的股權外，現有股本剩餘約43.79%權益乃由公眾股東持有。於完成後，182,232,346股代價股份(佔現有股本的14.15%或經擴大股本的12.39%)將獲發行予賣方(或由賣方全資擁有的實體)。緊隨完成後並假設本公司股權截至完成日期(包括該日)止將不會出現任何變動(不包括發行代價股份)以及不計及有關債券，賣方將持有經擴大股本約59.08%權益，而公眾股東將持有經擴大股本約38.36%權益。收購事項將不會導致本公司的控制權出現變動。

僅供股東參考，本公司於二零零七年一月發行本金總額為人民幣1,830,400,000元的以美元償付零息可換股債券(即「該等債券」)，賦予債券持有人權利將該等債券轉換為61,107,715股股份(假設該等債券可按固定匯率1港元兌人民幣0.9958元，以初步換股價每股30.08港元悉數轉換為股份)。有關債券的詳情已載列於本公司於二零零七年一月十九日的公佈內。

董事會函件

本公司的法定股本為200,000,000港元，被劃分為2,000,000,000股股份（每股面值0.10港元）。於最後實際可行日期，本公司已繳足股本為128,810,000港元。

下表概述因發行代價股份後對本公司股權架構的影響：

股東名稱	現有股本 (未計及債券)		緊接完成後之 經擴大股本 (未計及債券)		緊接完成後之 經擴大股本 (假設債券已按 初步轉換價 每股股份30.08港元 (固定兌換率為1港元 兌人民幣0.9958元) 悉數轉換為股份)	
	股份數目	本公司 已發行股本 百分比	股份數目	本公司 已發行股本 百分比	股份數目	本公司 已發行股本 百分比
賣方*／新達	686,400,000	53.29%	868,632,346	59.08%	868,632,346	56.72%
歐偉建先生*	34,500,000	2.68%	34,500,000	2.35%	34,500,000	2.25%
蕭燕霞女士*	30,000	0.01%**	30,000	0.01%**	30,000	0.01%**
施盛勳先生*	3,000,000	0.23%	3,000,000	0.20%	3,000,000	0.20%
現有公眾股東 債券持有人	564,170,000	43.79%	564,170,000	38.36%	564,170,000	36.83%
	—	—	—	—	61,107,715	3.99%
	<u>1,288,100,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,470,332,346</u>	<u>100%</u>	<u>1,531,440,061</u>	<u>100%</u>

附註：

* 賣方、歐先生、蕭女士及施先生均為董事。

** 上述提供的數據乃作說明用途。

代價股份乃建議根據在股東特別大會上尋求獲得批准的特定一般授權而將予發行。本公司已向聯交所申請代價股份上市及買賣。代價股份的往後出售將沒有限制。

3. 收購事項的背景及第二期工程的詳情

第二期工程位於北京朝陽區霄雲路18號，佔地約200,000平方米，規劃總樓面面積為700,000平方米。根據北京市城市規劃委員會於二零零七年四月十日發出的規劃許可證（「規劃許可證」）及其他相關批文，北京新京潤有權根據規劃許可證所規定的規例發展第二期工程。於公佈日期，賣方持有信佳全部已發行股本，而信佳則持有吉潤全部已發行股本。吉潤的唯一資產為其於北京新京潤註冊資本中的全部權益。除有權發展第二期工

程、拆遷承擔及股東貸款外，於公佈日期，信佳集團公司並無任何其他資產及負債。誠如「總代價的基準」一段所述，賣方透過信佳於二零零七年五月以人民幣1,000,000,000元的代價收購及完成購買吉潤全部已發行股本（「原先購買」）。

第二期工程原先擁有人擁有舊京潤。據董事所得悉，並在作出合理查詢後，第二期工程原先擁有人及彼等的最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，與本公司的關連人士概無關係。舊京潤向北京市城市規劃委員會承諾，其將從事及完成代征綠地拆遷。就原先購買而言，北京新京潤向舊京潤承諾，其將代表舊京潤進行代征綠地拆遷，而其亦將於二零零七年十二月三十一日或北京市城市規劃委員會或其他相關政府機關釐定的該等其他日期前從事及完成建設用地拆遷。鑑於該等責任，於支付第三筆現金代價前須達成各項條件（如須承擔的責任）（定義見下文）。

4. 於支付第三筆現金代價及轉讓股東貸款前須予履行的責任

支付第三筆現金代價及轉讓股東貸款須在賣方向信佳集團公司提供股東貸款以履行和項責任後，方可作實。有關責任（其中包括）包括：

- (i) 完成建設用地拆遷；
- (ii) 第二期工程將設有水電及道路設施，並將符合股份購買協議所概括的其他各項條件；
- (iii) 賣方就完成拆遷向本公司提供令人滿意的憑證；
- (iv) 北京新京潤已獲得第二期工程的土地使用權證；
- (v) 北京新京潤已獲得由北京市發展和改革委員會就第二期工程而發出的批文；及
- (vi) 就第二期工程從有關地方機關獲取的其他必要相關批文，

（合稱為「須承擔的責任」）。

除股東貸款外，賣方承諾履行上文所述的責任所涉及的成本將不會直接或間接由本公司或信佳集團公司承擔。除須承擔的責任外，賣方有責任向信佳集團公司提供股東貸款，以進行代征綠地拆遷。

倘任何須承擔的責任及完成代征綠地拆遷於二零零七年十二月三十一日或北京市發展和改革委員會或其他有關政府機關所確定的該等其他日期（「**逾期履行**」）前未獲履行，則在不影響如下所述賣方須作出的賠償外，本公司可能會授予六個月的寬限期（「**寬限期**」）。倘任何須承擔的責任及完成代征綠地拆遷於寬限期後仍未獲履行，則賣方應向本公司支付一筆定額賠償，有關金額為自寬限期後當日起直至所有須承擔的責任全部獲履行當日（包括該日）止，每日支付約300,000港元（約相等於總代價的0.005%）。

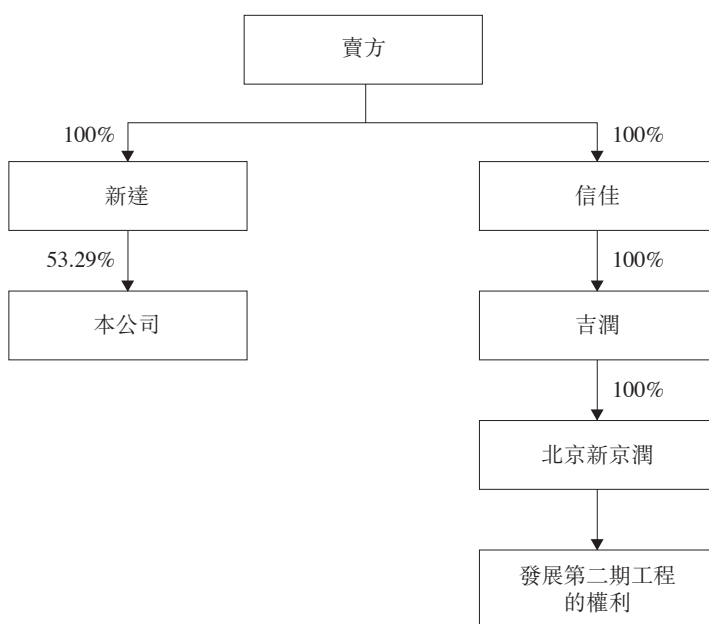
賣方亦已承諾，會就本公司或信佳集團公司的任何成員公司因逾期履行而遭受的所有損失、成本或其他相關開支或因該等逾期情況致使本公司或信佳集團公司的任何成員公司遭受任何索償、訴訟、司法或其他行政訴訟程序向本公司或信佳集團公司的任何成員公司作出賠償。

5. 有關各訂約方的資料

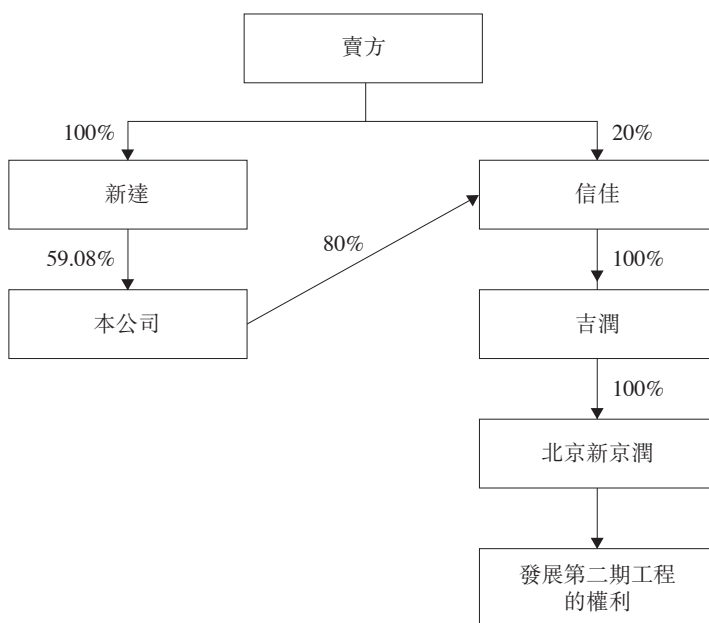
本集團主要於中國多個城市（包括中國廣州、北京、上海及天津）從事物業發展及物業投資業務。

賣方持有新達全部已發行股本，而新達則為本公司的主要股東，持有現有股本約53.29%。賣方亦持有信佳全部已發行股本，而信佳則持有吉潤全部已發行股本。吉潤持有北京新京潤全部權益。

賣方、信佳、吉潤、北京新京潤與第二期工程之間在完成前的關係概述如下：



賣方、信佳、吉潤、北京新京潤於緊接第二期工程完成後的關係概述如下：



信佳為信佳集團公司旗下的一間投資控股公司。信佳純為收購吉潤而於二零零五年七月註冊成立。信佳集團公司的唯一資產為發展第二期工程的權利，而該資產乃透過信佳於吉潤持有的全部股權及吉潤於北京新京潤持有的全部股權而獲持有。根據信佳集團公司根據香港財務報告準則編製的綜合管理賬目，信佳於二零零七年五月三十一日之綜合資產淨值約為996,000,000港元。信佳於過往兩個財政年度內均無應佔任何溢利淨額或虧損。

6. 可予披露的收購事項及關連交易

由賣方全資擁有的公司新達為本公司的主要股東，持有現有股本約53.29%權益。由於賣方乃新達的唯一股東，故其為本公司的一名關連人士。

根據第14.08及14A.16(5)條，收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，且根據上市規則，須受申報、公佈及獨立股東批准規定的規限。

完成須待（其中包括）獲得獨立股東於股東特別大會上以投票方式進行批准後，方可作實。賣方及其聯繫人士將放棄投票，有關表決將以點票方式進行。

7. 收購事項的理由

第二期工程位於北京的黃金地段。由於本集團的核心業務是在中國的主要城市從事物業發展及物業投資，故第二期工程（佔地200,000平方米，規劃總樓面面積為700,000平方米）對本集團的資產加添有利因素並可令本集團擴大其於中國物業開發市場中的市場份額。本公司計劃發展第二期工程為一項高級住宅項目。董事預計，鑑於北京的經濟增長及對位於北京黃金地段的寫字樓及住宅樓宇的殷切需求，第二期工程在開發完成後將為本集團帶來重大的商業價值。

本公司與賣方原先乃商討同意本公司收購第二期工程的全部權益。然而，在訂約各方作出商談後，考慮到第二期工程的未來前景，賣方僅願意出售第二期工程的80%權益，此乃收購事項的現行架構。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且收購事項的條款乃按公平原則磋商並以正常商業條款為基礎，且誠屬公平合理，及收購事項亦符合本公司及其股東的整體利益。

8. 收購事項對本集團的資產、負債及盈利的影響

於二零零六年十二月三十一日，本集團經審核綜合資產淨值約為8,200,000,000港元。於發行代價股份後，本集團的資產淨值將會增長。

董事亦相信於完成後本集團的負債或盈利狀況將不會遭受任何即時重大影響。然而，預期收購事項將會長期對本集團的盈利產生正面的影響。

9. 股東特別大會

本公司將於二零零七年七月三十日召開股東特別大會，藉以通過一項普通決議案批准股份購買協議項下擬進行的交易（包括收購銷售股份及股東貸款）。賣方及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票，有關表決將以點票方式進行。

股東特別大會通告載於本通函第44頁至第45頁。適用於股東特別大會之代表委任表格隨函附奉。倘閣下不能親身出席股東特別大會，務須盡快將代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小

時前交回並送達本公司主要辦公室處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305至3309室。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會及其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票。

10. 推薦建議

獨立董事委員會致股東的函件載於本通函第16頁至第17頁，當中載有其就股份購買協議作出的推薦建議。經考慮分別載於本通函第18頁至第32頁及第33頁至第38頁的南華融資及戴德梁行就股份購買協議分別發出的意見及估值報告後，獨立董事委員會認為，收購事項乃符合本公司及其股東的整體利益，及股份購買協議的條款乃於本集團的日常業務過程中根據一般商業條款訂立，且誠屬公平合理，及收購事項亦符合本公司及其股東的整體利益。

11. 其他資料

務請閣下垂注載於本通函第16頁及第17頁之獨立董事委員會函件，當中載列其向獨立股東發出之推薦意見，另亦請垂注載於本通函第18頁至第32頁，由南華融資向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見。

務請閣下垂注附錄一所載之估值報告及附錄二所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
朱孟依

二零零七年七月十三日



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等就本公司於二零零七年七月十三日刊發之通函（「通函」）致函閣下，而本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，本函件所使用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生已獲委任組成獨立董事委員會，就收購事項（詳情載於通函）向閣下提出建議。南華融資已獲委任就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

吾等謹請閣下省閱本通函第5頁至第15頁載列之董事會函件及本通函第33頁至第38頁及附錄一分別載列之南華融資函件（當中載有其就收購事項而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見）及戴德梁行之估值報告。

作為獨立董事委員會，吾等已就股份購買協議的理由及釐定其各項條款的基準與本公司管理層進行討論。吾等亦已與南華融資及戴德梁行就彼等發出其意見的基準進行討論。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等經考慮南華融資之意見、南華融資所考慮之主要因素及理由及戴德梁行之估值報告後，認為股份購買協議之條款乃於本公司一般及日常業務過程中根據一般商業條款訂立，且誠屬公平合理，及收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

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

獨立非執行董事

獨立非執行董事

阮北耀

李頌熹

黃承基

謹啟

二零零七年七月十三日

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問南華融資所發出有關收購事項的函件，以供載入本通函。



南華融資有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈28樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，收購事項詳情載於 貴公司於二零零七年七月十三日向股東刊發的通函（「通函」，本函件為其中一部分）所載的董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，本函件所用大寫詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零七年六月二十二日， 貴公司與賣方訂立一份股份購買協議，據此，(i)賣方同意出售而 貴公司則同意購買銷售股份（佔於信佳之股權的80%）；及(ii)賣方同意於完成時向 貴公司出讓股東貸款。根據上市規則第14.08條，收購事項構成 貴公司一項須予披露交易。此外，由於賣方乃新達的唯一股東（即於最後實際可行日期持有已發行股份總數目約53.29%的主要股東），故根據上市規則第14A.32條，收購事項亦構成 貴公司一項關連交易。因此，收購事項須獲得獨立股東於股東特別大會上以投票方式進行批准後方可作實，而賣方及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

由獨立非執行董事阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生組成之獨立董事委員會，以就(i)股份購買協議是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)

收購事項是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會就有關批准股份購買協議及該協議項下擬進行的交易的相關決議案如何投票向獨立股東提供意見。南華融資已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見的基礎

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等依據通函所載列或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明於作出時及直至通函寄發日期在所有重大方面均屬真實、完整及準確，而董事須單獨及全部對該等資料及聲明承擔責任。吾等亦假設，通函所載所有董事的見解、意見、期望及意向的聲明，均經過審慎查詢及周詳考慮後合理地作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整或吾等所獲 貴公司、其顧問及／或董事表達的意見是否合理。吾等認為已根據上市規則第13.80條採取充分而必要的措施，就推薦建議提供合理基礎及知情觀點。

此外，吾等已審閱戴德梁行就第二期工程的估值而編製的獨立估值報告（「估值報告」）。吾等亦已與戴德梁行討論在釐定第二期工程的資本值時所採用的方法及所作出的假設。

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

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情的觀點並為吾等所作出的推薦建議提供合理的基礎。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司或其各自附屬公司或聯營公司的業務及事務，亦無考慮收購事項對 貴集團或股東的稅務影響。

主要考慮因素及理由

在達致吾等有關收購事項的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 收購事項的背景

貴集團的業務概覽

貴集團為中國主要的物業發展商之一，主要在中國的一線城市（例如廣州、北京、天津及上海）從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

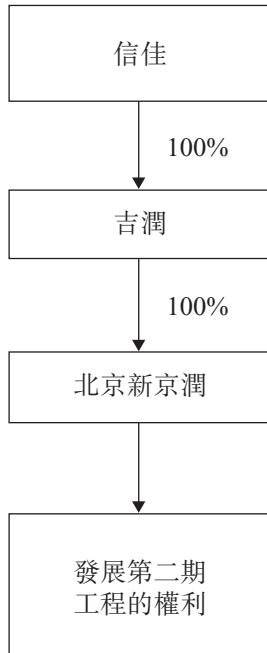
下表載列 貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度按地理位置劃分的經審核總營業額明細，乃摘錄自 貴公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度的年報（「二零零六年年報」）：

	截至二零零六年		截至二零零五年		較去年增減 百分比
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		
	估 貴集團 總營業額 千港元	百分比	估 貴集團 總營業額 千港元	百分比	
營業額					
－ 廣東	3,382,466	48.88	2,891,386	47.14	16.98
－ 北京	2,173,483	31.40	2,066,455	33.69	5.18
－ 上海	665,551	9.62	615,733	10.04	8.09
－ 天津	698,794	10.10	558,429	9.10	25.14
－ 其他	—	—	1,891	0.03	不適用
合計	<u>6,920,294</u>	<u>100.00</u>	<u>6,133,894</u>	<u>100.00</u>	<u>12.82</u>

誠如上表所示，貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得經審核總營業額約6,920,000,000港元。於兩個回顧年度期間，貴集團的營業額中逾30%來自其位於北京的主要項目及業務。根據二零零六年年報，隨著奧運工程及中心商業區之大規模基礎市政建設的推進，董事預期北京房地產投資和需求將持續升溫。此外，隨著北京市民收入的不斷增加，北京物業市場將繼續保持平穩的發展態勢。

有關信佳集團公司的資料

誠如下表所述，信佳集團公司由信佳、吉潤及北京新京潤組成，其中信佳為北京新京潤的最終實益擁有人：



根據信佳集團公司按香港財務報告準則編製的綜合管理賬目（「管理賬目」），信佳集團公司於二零零七年五月三十一日的綜合資產淨值（「資產淨值」）約為996,000,000港元。於截至二零零六年十二月三十一日止過往兩個年度內，信佳集團公司並無任何溢利淨額或虧損。由於 貴公司擬收購於信佳的80%股權，故於完成時，信佳將成為 貴公司一間擁有80%股權的附屬公司，及董事確認 貴集團會將信佳的財務業績綜合併入 貴集團的財務報表內。

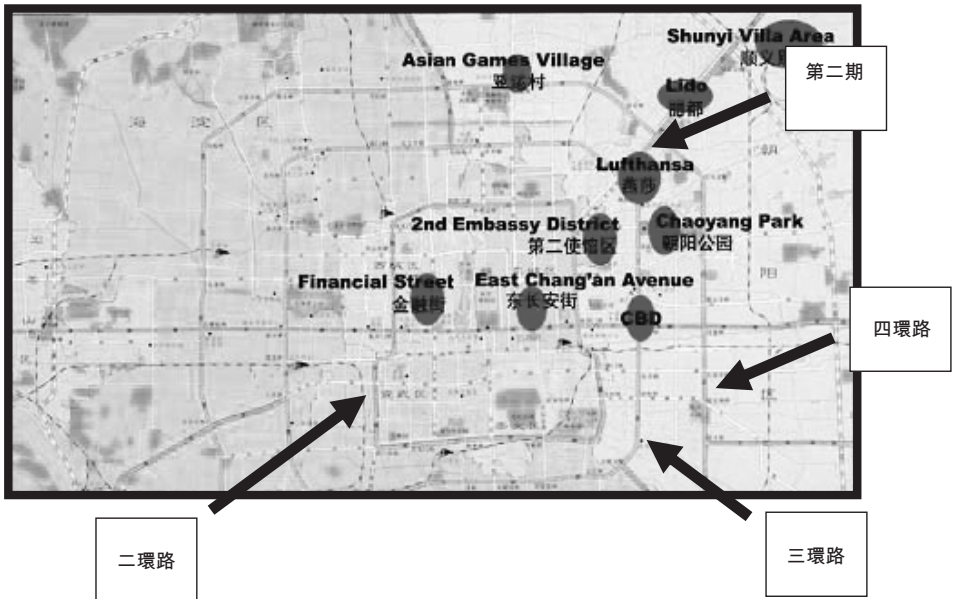
同時參照董事會函件，信佳集團公司的唯一資產為發展位於北京的住宅物業發展項目第二期工程的權利（第二期工程的詳情載於以下段落）。

第二期工程

第二期工程位於北京朝陽區霄雲路18號，佔地約200,000平方米，規劃總樓面面積為700,000平方米。誠如董事進一步提供的資料，第二期工程毗鄰的綠化區域將約為342,546平方米。於二零零七年五月，賣方乃透過其收購吉潤全部已發行股本（有關股本當時乃由第二期工程原先擁有人持有）而購入及完成向第二期工程原先擁有人購入第二期工程。根據北京市城市規劃委員會於二零零七

年四月十日發出的規劃許可證及其他相關批文，北京新京潤（為吉潤的全資附屬公司，而吉潤則由信佳間接全資擁有）有權根據規劃許可證所規定的規例發展第二期工程。

以下為位於中國北京的第二期工程的位置圖：



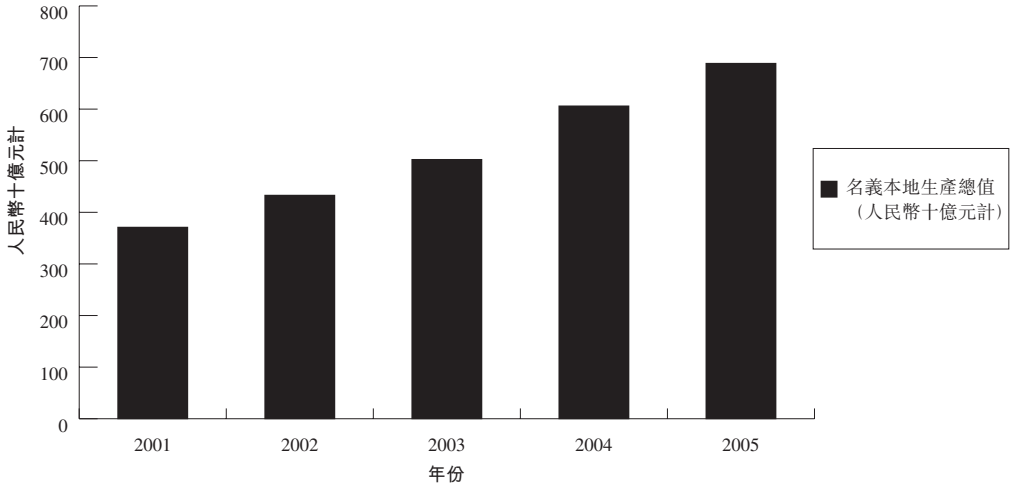
如上文所述，第二期工程位於北京朝陽區，該地區為北京的黃金地段，向北延伸至首都國際機場。經參考由北京市旅遊局通過互聯網於網站 www.bjta.gov.cn 發佈的資料，首個中國中心商業區座落於朝陽區。該地區亦為北京外交地區的樞紐。眾多北京的著名地標，例如世貿中心及國際展覽中心亦位於朝陽區內。根據於二零零零年進行的人口統計數據，朝陽區的人口位居北京第二，常住人口約為2,290,000人。

董事確認，貴公司計劃將第二期工程發展成為高檔住宅項目。此外，貴公司有意在第二期工程的拆遷工程完成後立即開始第二期工程的開發及建設工程。根據股份買賣協議，賣方須於二零零七年十二月三十一日前承擔若干責任，包括但不限於拆遷工程（須受授予寬限期之規限）。此外，賣方亦須以提供股東貸款（將隨後於第三筆代價支付日期轉讓予貴公司）方式負責支付拆遷成本及所有其他未付土地費用。拆遷成本經專業獨立估值師北京海基偉業房地產評估事務所於二零零七年四月二十八日估計約為人民幣4,802,000,000元。該金額中約人民幣3,091,000,000元與第二期工程相關。

(2) 北京房地產市場概覽

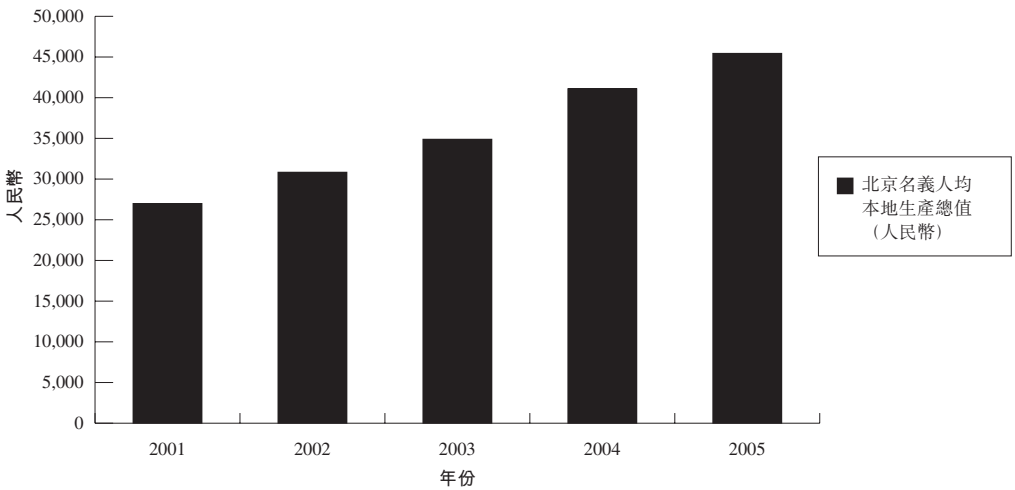
下表顯示二零零一年至二零零五年的北京名義本地生產總值（「名義本地生產總值」）及北京人均名義本地生產總值（二零零六年的數據尚未能提供）：

北京名義本地生產總值（二零零一年至二零零五年）



資料來源：北京市統計局

北京名義人均本地生產總值（二零零一年至二零零五年）



資料來源：北京市統計局

如上表如示，北京的名義本地生產總值及人均名義本地生產總值從二零零一年至二零零五年按複合年增長率基準分別大幅上升約13.16%及10.98%。由於有與奧運會相關的建設工程，現時北京邁向一個國際性都市發展的步伐亦有所加快。基於此原因，北京市民亦日漸富裕。尤其是，積極地帶動了本地生產總值的增長及對住宅物業的需求，吾等因而與董事均認為北京物業市場在不久將來將持續擴張。

以下為目前在朝陽區內新推出及（根據董事之意見）可與第二期工程中單位級別相比較的住宅發展項目（「可資比較項目」）：

項目名稱	單位總數	地盤總面積 (平方米)	叫價 (人民幣 /平方米)	成交價 (人民幣 /平方米)
昆崙公寓	157	29,392	不適用	59,625
Chevalier	650	143,158	16,828 – 25,000	17,593
Victoria Gardens	214	39,988	22,000	19,344
銀泰中心	260	56,622	42,000	42,277

資料來源：北京市房地產交易管理網 (www.bjfdc.gov.cn)

根據以上圖表，吾等知悉發展商對每平方米的叫價以及可資比較項目每平方米的成交價乃分別介乎人民幣16,828元至人民幣42,000元及人民幣17,593元至人民幣59,625元不等。吾等認為，可資比較項目之交易數據可作為對朝陽區內頂級的住宅發展項目的市場現狀的參考。就收購事項而言，第二期工程的計劃總樓面面積約為700,000平方米，而信佳80%股權的總代價為6,000,000,000港元。因此，第二期工程的計劃總樓面面積成本約為每平方米人民幣10,500元（按總代價除以第二期工程的計劃總樓面面積的80%計算）。除土地成本外，發展第二期工程的總成本將包括建築成本及其他所需開支（包括但不限於一般行政開支、利息及各類政府稅收）。鑑於第二期工程毗鄰的綠地的發展規模及龐大的面積，吾等與董事均認為，貴公司可將第二期工程塑造成為頂級的住宅發展項目。亦經考慮上文所列可資比較項目的交易數據後，吾等認為第二期工程將可能成為 貴公司一項有價值的住宅物業發展項目。

為了更好地了解北京的住宅物業價格，吾等亦曾與戴德梁行商談，而戴德梁行已提供意見，認為由於土地供應短缺，北京住宅物業的價格將會持續攀升。根據戴德梁行所提供的數據，由二零零四年至二零零六年，北京市每年主要用作住宅用途的

的土地供應總量分別為約為15,730,000平方米、7,740,000平方米及2,950,000平方米，顯示出大幅下降的趨勢。此外，根據戴德梁行所述，由於朝陽區位於優質地段的土地供應極為有限，因此北京市住宅物業價格上漲於朝陽區會將更為突出。於二零零六年，已成交的朝陽區住宅土地地盤總面積約為777,431平方米，而第二期工程的地盤總面積約為200,000平方米，約佔二零零六年朝陽區已成交的住宅土地地盤總面積約25.7%。有鑑於此，吾等認為，第二期工程為 貴集團於北京市補充其土地儲備提供了一個尚佳的投資機會。

有鑑於：

- (i) 第二期工程的地理位置優勢，位於北京的黃金地段朝陽區；
- (ii) 北京市民收入持續增長令北京物業市場前景更為樂觀；
- (iii) 為用作參考作第二期工程之未來發展前景之近期位於朝陽區內的可資比較項目有利的成交數據；及
- (iv) 誠如戴德梁行向 貴公司所陳述，北京土地供應量有限（包括朝陽區），有可能會令住宅物業價格上漲，

吾等認為，於第二期工程開發完成後，信佳的進一步發展前景將更為樂觀。因此吾等確認收購事項在商業上的合理性，亦認為收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

(3) 收購事項的理由

誠如本函件「貴集團的業務概覽」一段所示， 貴集團逾30%的業務乃源自北京市場。根據董事會函件，董事相信第二期工程將會對 貴集團的資產加添有利因素並可令 貴集團擴大其於中國物業開發市場中的市場份額。此外，董事亦預計，鑑於北京的經濟增長及對位於北京黃金地段的住宅樓宇的殷切需求，第二期工程在開發完成後將為 貴集團帶來重大的商業價值。經考慮 貴集團會將第二期工程發展成為一個優質住宅項目後，吾等認為，收購事項與 貴集團專注於在一線城市從事物業發展的策略一致，且於 貴集團的一般及日常業務過程中進行。隨著本函件「北京物業市場概覽」一節所述北京物業市場很可能會取得進展，吾等亦認同董事的意見，認為於收購事項完成後，第二期工程將為信佳以及隨後為 貴集團帶來重大商業價值。因此，吾等認為，收購事項乃符合 貴公司及股東的整體利益。

(4) 股份購買協議之主要條款

於二零零七年六月二十二日，貴公司與賣方訂立股份購買協議，據此，(i)賣方同意出售 貴公司同意收購銷售股份，該等股份佔信佳股權的80%；及(ii)賣方同意於完成時向 貴公司出讓股東貸款。總代價6,000,000,000港元將於完成後由 貴公司以下列方式支付：

- (i) 4,000,000,000港元（佔總代價約66.67%）將透過以按發行價每股代價股份21.95港元發行代價股份的方式支付；及
- (ii) 2,000,000,000港元（佔總代價約33.33%）將以現金方式分三期支付：(a) 1,000,000,000港元將於完成時支付；(b) 500,000,000港元將於完成後的兩個月內支付；及(c) 500,000,000港元將於須承擔的責任獲履行或信納後的14個營業日內支付。董事確認，現金代價將以 貴集團的內部資源提供資金。

總代價的基準

據董事會函件所述，總代價乃經股份購買協議訂約各方根據一般商業條款經各訂約方公平磋商後，並參考（其中包括）估值報告後予以釐定，該報告於二零零七年五月三十一日對第二期工程所作出的估值約為人民幣7,700,000,000元（約7,857,000,000港元）（假設（其中包括）所有地價及土地費用（包括第二期工程拆遷成本）均已獲支付，並已獲得法律業權）。

評估方法

吾等已審閱該評估報告，並向戴德梁行查詢有關得出第二期工程的資本值所採用的方法及所做的假設。吾等了解到戴德梁行於二零零七年五月對第二期工程實行實地觀察並採用了直接比較法，該方法透過參考相關市場可資比較交易得出價值指引。經戴德梁行告知，倘有可供使用及相關的市場可資比較項目，則直接比較法是最佳的評估方法。該方法涉及較少假設及於評估中的不確定因素。為評估第二期工程的資本值，戴德梁行認為該直接比較法最為合適。

根據管理賬目，信佳於二零零七年五月三十一日之綜合資產淨值為約996,000,000港元（主要包括土地成本約6,137,000,000港元及應付土地成本約5,164,000,000港元）。經如下調整，(i)加入第二期工程估計資本值約7,857,000,000港元；(ii)扣除上述土地成本及應付土地成本（根據股份購買協議，於第三筆現

金代價日期股東貸款將獲賣方豁免，因此，應付土地成本將被抵除），吾等計算所得的信佳經調整綜合資產淨值約為7,881,000,000港元（「經調整資產淨值」）。董事認為對經調整資產淨值的計算能夠反應信佳的資產淨值的公平值。因此，總代價6,000,000,000港元較經調整資產淨值的80%約6,305,000,000港元折讓約4.84%，為 貴公司應佔信佳的經調整綜合資產淨值。經考慮總代價相對 貴公司應佔信佳的經調整綜合資產淨值的折讓程度，吾等認為總代價對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及全體股東的整體利益。

代價股份

根據股份購買協議，於完成後，總代價中一部分將以按每股代價股份21.95港元的發行價發行182,232,346股新股份的方式獲支付，有關發行價乃參考平均收市價釐定。

發行價較股份的收市價溢價／（折讓）情況如下：

	股份價格 (港元)	發行價較股份 收市價溢價／ (折讓)
於最後實際可行日期	23.45	(6.40)%
於緊接簽訂股份購買協議日期前的 交易日	23.80	(7.77)%
於緊接簽訂股份購買協議日期前的 最後五個交易日的平均價	22.02	(0.32)%
於緊接簽訂股份購買協議日期前的 最後十個交易日的平均價	21.02	4.42%

南華融資函件

於自二零零六年七月一日起至最後實際可行日期（包括該日）期間（「審閱期間」）內十二個月每月於聯交所所報之股份最高及最低收市價及平均每日收市價如下：

月份	最高收市價 港元	最低收市價 港元	平均每日收市價 港元
二零零六年			
七月	16.30	15.00	15.66
八月	17.40	15.00	16.22
九月	18.52	14.90	17.23
十月	17.78	16.02	16.60
十一月 (附註)	19.22	16.90	18.23
十二月	22.25	19.28	21.51
二零零七年			
一月	22.00	18.10	20.07
二月	19.48	18.10	19.01
三月	19.62	16.80	18.43
四月	22.60	18.50	21.00
五月	21.80	18.10	20.35
六月	23.80	19.10	21.44
七月 (直至並包括最後 實際可行日期)	23.65	22.55	23.16

附註： 股份於二零零六年十一月三日暫停買賣。

來源： 聯交所網頁 (www.hkex.com.hk)

上述表格顯示於審閱期間內股份的平均每日收市價界乎每股股份15.66港元至23.16港元之間。吾等留意到發行價每股代價股份21.95港元較股份於整個審閱期間內（惟二零零七年七月除外）的平均每日收市價有溢價。

南華融資函件

為進一步評估發行價的是否公平及合理，吾等已就吾等所深知及作出努力後確認出自二零零七年一月一日起至股份購買協議日期，與在香港上市的公司進行的收購事項（其中涉及發行股份以支付所有或部分代價）相關的九項關連交易（「可資比較發行價」）。以下表格載列吾等的相關結果：

公司名稱	股份代號	公佈日期	代價股份 之發行價 (港元)	於發表公佈 前最後 一個交易日 之發行價 較收市價 溢價/ (折讓) %	於發表公佈 前最後五個 交易日之 發行價較 平均收市價 溢價/ (折讓) %
中聯石油化工國際 有限公司	346	二零零七年 一月九日	0.24	(20.00)	(11.44)
金利來集團有限公司	533	二零零七年 一月二十二日	1.40	0.00	2.19
烽火傳媒控股 有限公司	2362	二零零七年 二月十五日	0.10	(12.28)	(10.07)
匯創控股有限公司	8202	二零零七年 三月六日	0.168	(18.45)	(12.50)
航天科技通信 有限公司	1185	二零零七年 四月二日	0.35	(55.13)	(50.70)
北京控股有限公司	392	二零零七年 四月十日	18.48	(6.67)	(6.57)
勞氏環保控股 有限公司	309	二零零七年 五月四日	5.00	(2.15)	7.76
達成集團有限公司	126	二零零七年 五月二十八日	2.80	(6.04)	1.82
神州奧美網絡(國際) 有限公司	8206	二零零七年 六月一日	2.90	3.57	3.13
平均				(13.02)	(8.49)
最高				3.57	7.76
最低				(55.13)	(50.70)
貴公司				(7.77)	(0.32)

如上表所示，九間公司可資比較發行價之代價股份發行價較該等股份於發表有關發行代價股份公佈前之最後一個交易日之各自收市價界乎折讓約55.13%至溢價約3.57%不等。九間公司可資比較發行價當中七間公司之發行價較該等

股份於最後一個交易日之收市價出現折讓。由於發行價較股份於發表公佈前之交易日之收市價折讓約7.77%，故位於上述市場範圍，並且高於可資比較發行價之代價股份發行價之平均值。

再者，九間公司可資比較發行價之代價股份發行價較該等股份於發表有關發行代價股份公佈前之各自平均五日收市價界乎折讓約50.70%至溢價7.76%不等。九間公司可資比較發行價當中五間公司之發行價較該等股份於發表公佈前平均五日收市價出現折讓。由於發行價較平均收市價折讓約0.32%，故亦位於上述市場範圍，並且高於可資比較發行價之代價股份發行價之平均值。

根據上文可得出判斷，吾等認為，發行價之折讓水平為可接受並符合市場慣例。

結論乃經計及(i) 貴公司以往之股價表現及發行價較股份於整個審閱期間（惟二零零七年七月除外）之每月平均收市價溢價；及(ii)誠如上文詳述之市場分析，吾等認為，發行價對有關獨立股東而言實屬公平合理。

此外，吾等亦審閱股份購買協議之其他條款，概不知悉對一般市場慣例而言非一般之任何其他條款。因此，吾等認為，股份購買協議之條款對有關獨立股東而言實屬公平合理。

(5) 對獨立股東股權之潛在攤薄影響

於最後實際可行日期，貴公司有合共1,288,100,000股已發行股份。因此，代價股份(i)約佔貴公司於最後實際可行日期之已發行股本之14.15%；及(ii)約佔貴公司於緊隨完成後之已發行股本之12.39%。

南華融資函件

下表列示 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後（未計及債券）；及(iii)緊隨完成後（假設債券可按固定匯率1港元兌人民幣0.9958元計算，以初步換股價每股30.08港元悉數轉換為股份後）之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後 (未計及債券)		緊隨完成後 (假設債券可按固定 匯率1港元兌人民幣 0.9958元計算， 以初步換股價每股 30.08港元悉數轉換為股份)	
	股份數目	佔 貴公司 已發行股本 百分比	股份數目	佔 貴公司 已發行股本 百分比	股份數目	佔 貴公司 已發行股本 百分比
賣方 (附註) / 新達	684,400,000	53.29	868,632,346	59.08	868,632,346	56.72
歐偉建先生 (附註)	34,500,000	2.68	34,500,000	2.35	34,500,000	2.25
蕭燕霞女士 (附註)	30,000	0.01	30,000	0.01	30,000	0.01
施盛勳先生 (附註)	3,000,000	0.23	3,000,000	0.20	3,000,000	0.20
公眾股東	564,170,000	43.79	564,170,000	38.36	564,170,000	36.83
債券持有人	—	—	—	—	61,107,715	3.99
總計	<u>1,288,100,000</u>	<u>100</u>	<u>1,470,332,346</u>	<u>100</u>	<u>1,531,440,061</u>	<u>100</u>

附註： 賣方、歐偉建先生、蕭燕霞女士及施盛勳先生均為董事。

根據上表，吾等注意到，獨立股東之持股權益於緊隨完成後在未計及債券悉數轉換將由約佔43.79%分別攤薄至38.36%及36.83%。由於代價股份已發行予賣方，公眾所持股份之實際數目將維持不變，而公眾持股量的相關比例將相應下降。然而，基於收購事項將有可能加強 貴集團的業務，繼而於日後提升股東的價值，故吾等認為，上述對獨立股東的持股權益之攤薄影響為可接受。

(6) 收購事項之財務影響

對資產淨值之影響

如摘錄自二零零六年年報所述， 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值為約8,227,920,000港元。董事確認，收購事項會因發行代價股份而將導致資產淨值增加。

對盈利之影響

由於完成後，信佳將成為 貴公司之一間附屬公司而 貴集團將綜合信佳之財務業績併入 貴集團之財務報表內。誠如上文所述，於過往兩個財政年度，信佳並無應佔純利或淨虧損。因此，於緊隨完成後將不會對 貴集團之盈利狀況產生任何直接影響。然而，誠如信佳所預期， 貴集團之財務表現會因第二期工程之發展產生正面發展前景而推上高峯。

對借貸及營運資金之影響

根據二零零六年年報， 貴集團於二零零六年十二月三十一日之借貸比率（按總借貸加上有擔保優先票據加上債券除以不包括少數股東權益的總股權）為約1.18倍（經轉換債券調整後）。於完成後，董事確認，由於權益總額將因代價股份的價值而增加，故 貴集團之借貸比率將會減少。至於 貴集團之營運資金， 貴公司預期將減少2,000,000,000港元，即現金代價的總款項，與本函件「總代價基準」一段所詳述的相同方式支付。

結論

基於上述收購事項對 貴集團之財務影響，總體而言可增加 貴集團之資產淨值、提升 貴集團之盈利狀況及改善 貴集團之借貸水平，故吾等認為，收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

經計及上述因素及理由，吾等認為股份購買協議乃以一般商業條款訂立，以獨立股東而言實屬公平合理，且收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提出之有關普通決議案批准股份購買協議及其項下擬進行之交易，並且就此而言，吾等推薦獨立股東投票贊成決議案。

此 致

合生創展集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
南華融資有限公司
董事
林家威
謹啟

二零零七年七月十三日



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
10樓

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國北京市朝陽區霄雲路18號，計劃開發為京潤水上花園第二期工程之一塊土地

指示、目的及估值日

吾等茲提述 閣下給予吾等之指示，估算將由合生創展集團有限公司（以下稱為「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）購入之所示物業之市值。吾等確認，吾等已進行實地查察、作出有關查詢及取得該等吾等認為所需之其他資料，從而就該物業權益於二零零七年五月三十一日之市值向 閣下提供吾等之意見。

估值基準

估值是吾等對市場價值之意見，所謂市場價值，吾等之定義為在交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買家與自願賣家於估值日進行公平物業交易所得的概約價格。

估值假設

吾等估值乃假設 貴公司於市場上出售物業權益並不計及遞延期合同收益、售後租回、合作經營、管理協議或任何可影響該項物業權益估值之類似安排而作出。

吾等在對位於中國之物業權益進行估值時，除另有指明者外，吾等已假定物業已於支付象徵式年度土地使用費後獲授指定年期之可轉讓土地使用權，而任何應付地價已予全數補付。吾等倚賴 貴公司及其關於中國法律的法律顧問漢坤律師事務所就 貴公司

於物業之權益之擁有權及物業權益提供之意見。對物業進行估值時，吾等亦假定物業權益之承授人或使用人有權在整段授出而未屆滿之期內自由且不受干擾地使用或轉讓有關物業權益。吾等亦假設建議發展項目之設計及興建符合當地計劃規則並已獲有關部門批准。

吾等之估值中並無計及就有關物業權益所欠付之任何抵押、按揭或款項，亦無計及出售可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等已假設有關物業權益並無附帶任何可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支出。

對物業權益作出估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之物業估值之估值標準（二零零五年第一版）所載之要求。

估值方法

由於 貴集團將予間接收購之公司北京新京潤房地產有限公司尚未根據其價值取得該物業之國有土地使用權證，且亦無擁有該物業之法定業權，故吾等並無賦予物業權益任何商業價值。然而，僅供參考而言，假設該物業未支付之地價（誠如 貴集團所告知約為人民幣620,000,000元）及尚未支付之土地費（包括拆遷費用及可能就向北京新京潤房地產有限公司授出土地使用權證而應支付之所有其他費用）均已獲全數支付並取得國有土地使用權證，吾等已採用直接比較法，參照於有關市場上可供比較的交易對物業進行估值。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司及其有關中國法律的法律顧問漢坤律師事務所提供予吾等之資料。吾等已接納就規劃批文或法定通知、地役權、年期、開發計劃、佔用詳情、地盤及樓面面積以及其他所有相關事宜提供予吾等之意見。

隨附之估值證書所載之尺寸、測量及面積均以吾等所獲之資料為根據，因此僅為約數。吾等未能進行實地測量以核實有關物業之地盤面積，而吾等已假設提交予吾等之文件副本上所示之面積為準。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供予吾等之資料之真確性及準確性，而有關資料對估值十分重要。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。然而，吾等並無進行實地測量。

業權調查

就位於中國之物業權益而言，吾等獲提供物業權益所有權文件之摘要。然而，吾等並無查察原件以確定可能並未列於提交予吾等之副本上之任何修改。

實地調查

吾等已視察物業。然而，吾等並無進行實地調查以確定地基情況及服務設施等對日後發展之適用程度。吾等估值乃假設此等方面之情況理想，且於建築期內並無特殊開支或延誤而編製。除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以確定物業之地盤，而吾等已假設提供予吾等之文件所載之面積實為準確。

幣值

除另有指明外，吾等之估值證書中所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
33樓3305-3309室

合生創展集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師 (GP)
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零零七年七月十三日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國及香港物業估值方面擁有逾19年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
中華人民共和國 北京市 朝陽區 霄雲路18號 計劃開發為京潤水上 花園第二期工程的一 塊土地	該物業包括兩幅毗鄰的地盤， 總地盤建築面積約200,000平方 米(2,152,800平方呎)。 該物業計劃開發為一個新住宅 社區，計劃的總樓面面積約為 700,000平方米(7,534,800平方 呎)。	該物業包括一項正 在進行的拆遷工 程。	無商業價值 (參見下文 附註2)
	該物業土地使用權已授出，就 住宅用途而言，使用年期為70 年，到二零七四年十二月二十 日止屆滿(參見下文附註1)。		

附註：

- (1) 根據北京國土資源局發出之兩份國有土地使用權證第(2005) 10400及(2005) 10401號，該物業之土地使用權(總地盤面積200,000平方米)已歸該物業之先前持有人北京京潤房地產有限公司所有。誠如 貴公司之中國法律顧問所建議，原國有土地使用權證乃於變更持有人名稱之過程中失效(參見下文附註6)且於本報告日期，中國政府暫時擁有該物業之法定業權。
- (2) 由於 貴集團持有之物業還未取得國有土地使用權證，吾等在物業估值方面不賦予任何商業價值。然而，假設該物業未繳付之地價及土地費(包括拆遷費用及可能就授出土地使用權證而應支付之所有其他費用)均已獲全數支付，並已取得國有土地使用權證，則第二期工程於估值日現況下之資本值將達人民幣7,700,000,000元。
- (3) 根據北京市國土資源局(「授予人」)與北京京潤房地產有限公司(「承授人」)於二零零四年十二月二十日簽訂的土地使用權出讓合約第2004-1494號，授予人已於該等條件下(其中包括)出讓部分物業使用權予承授人，詳情如下：
 - (i) 地點 : 朝陽區霄雲路京潤水上花園第二期工程A區
 - (ii) 地盤面積 : 148,000 平方米
 - (iii) 樓面總面積 : 74,000 平方米
 - (iv) 用途 : 住宅
 - (v) 土地使用年期 : 70 年
 - (vi) 土地出讓費 : 人民幣162,800,000元

根據北京市國土資源局（「授予人」）與北京京潤房地產有限公司（「承授人」）於二零零四年十二月二十日簽訂的土地使用權出讓合約第2004-1496號，授予人已於該等條件下（其中包括）出讓部分物業使用權予承授人，詳情如下：

- (i) 地點 : 朝陽區霄雲路京潤水上花園第二期工程B區
- (ii) 地盤面積 : 52,000 平方米
- (iii) 樓面總面積 : 26,000 平方米
- (iv) 用途 : 住宅
- (v) 土地使用年限 : 70 年
- (vi) 土地出讓費 : 人民幣57,200,000元

(4) 根據北京市規劃委員會於二零零六年六月九日致朝陽政府的回覆函件，北京市規劃委員會同意調整物業之土地性質，由別墅成為二級住宅及輔助用途，然而，由於樓宇高度限制約為80米，故發展地積比率將變為3.5倍。

(5) 根據北京市規劃委員會於二零零七年四月三十日頒佈之規劃意見書(條件),物業開發條件(其中包括)如下：

土地規劃條件

- 土地用途 : 住宅 (R)
- 土地總面積 : 592,843.069 平方米
- 總建築面積 : 200,000平方米

樓宇規劃條件

- 地積比率 : 不超過 3.5倍
- 開發規模 : 不超過 700,000平方米
- 樓宇高度 : 不高於 80 米
- 綠地率 : 不少於30%

(6) 根據北京京潤房地產有限公司與北京新京潤房地產有限公司（一間當時由先前持有人控制並由 貴集團將予間接收購之公司）於二零零六年十月二十二日簽署之國有土地使用權轉讓協議，北京京潤房地產有限公司已同意轉讓總地盤面積為200,000平方米之物業予北京新京潤房地產有限公司；

(7) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問編製有關物業之法律意見，當中載有(其中包括)如下資料：

- (i) 如北京新京潤房地產有限公司所建議，國有土地使用所有權證的變更登記程序正在進行中；
- (ii) 根據兩封日期均為二零零六年十二月六日之北京市國有土地使用權轉讓登記表格，北京市國土資源局已批准物業土地使用權的轉讓；及
- (iii) 在土地費獲全數支付，完成拆遷工程及取得經修訂的國有土地使用權證後，北京新京潤房地產有限公司將有權根據中國相關法律使用、轉讓、抵押及出租物業。

(8) 根據中國法律意見及貴集團所提供予吾等之資料所示，業權及主要批文及執照之批授狀況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合約	有
紅線圖	無
建設項目規劃許可證	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司資料。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，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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有關條文彼等被視作或當作擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(1) 於股份之好倉

姓名	附註	實益持有股份數目	
		個人	公司
朱孟依先生	(1),(2)	—	868,632,346
歐偉建先生	(3)	—	34,500,000
蕭燕霞女士		30,000	—
施盛勳先生	(4)	1,500,000	1,500,000

附註：

- 該等股份由朱孟依先生全資擁有之新達置業有限公司及代名人公司香港中央結算（代理人）有限公司持有。
- 數字包括於結束時將向賣方發行之代價股份。
- 該等股份由歐偉建先生全資擁有及控制之公司盈豐置業有限公司持有。
- 該等股份由施盛勳先生控制之公司AMRI Financial Group Hong Kong Limited持有。

(2) 於相關股份之好倉

根據本公司於二零零二年十一月四日採納之購股權計劃，以下董事有權認購股份，於最後實際可行日期之有關詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	行使價 (港元)	於最後實際可行日期尚未行使	
				所授出 購股權涉及之 相關股份數目	購股權涉及之 相關股份數目
武捷思先生	二零零五年 九月十五日	二零零五年九月 十五日至 二零一零年 九月十四日	8.20	2,036,000	2,036,000
	二零零七年 一月十九日	二零零七年一月 十九日至 二零一二年 一月十八日	20.75	7,964,000	7,964,000
				10,000,000	10,000,000

除本通函所披露者外，本公司董事、主要行政人員及彼此之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於本通函日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立且對本公司業務而言屬重要之合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，朱孟依先生為新達置業有限公司之董事，歐偉建先生為盈豐置業有限公司之董事及施盛勳先生為AMRI Financial Group Hong Kong Limited之董事。除此之外，董事概無在擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之本公司股份及相關股份之權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知或經董事合理查詢即可確定下，於本公司股份及相關股份中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益之人士（並非本公司董事或主要行政人員）如下：

名稱	已發行股份數目
新達置業有限公司	868,632,346

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益。

4. 投票表決之程序

根據本公司細則第66條，於股東大會表決之決議案須首先以舉手方式由親身或委託代表出席之股東投票表決，但下列人士可以（在宣布舉手投票結果之前或當時或於任何其他按股數投票之要求撤回之時）要求按股數投票方式表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三位當時有權在大會上投票的股東（或如股東屬法團則為其正式授權代表），無論是否親身或委託代表出席；或
- (c) 代表有權在會上投票的全部股東之中不少於十分之一投票權的一名或多名親身或委託代表出席之股東（或如股東屬法團則為其正式授權代表）；或
- (d) 持有賦予權利於大會投票之股份的一名或多名親身或委託代表出席之股東（或如股東屬法團則為其正式授權代表），而該等股份合計的已繳足股本須不少於全部賦予投票權股份的已繳足股本總額的十分之一。

5. 服務協議

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何僱主於一年內不可在毋須作出補償（法定補償除外）之情況下即予以終止之服務合約。

6. 重大轉變

據董事所知，本集團自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

7. 專業人士及同意書

在本通函提供意見或建議之專業人士之資格如下：

名稱	資格
南華融資	證券及期貨條例附表五所載可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之視作持牌法團
戴德梁行	獨立專業估值師
漢坤律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，南華融資、戴德梁行或漢坤律師事務所均無於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論可合法強制執行與否）。

於最後實際可行日期，南華融資、戴德梁行及漢坤律師事務所於本集團自二零零六年十二月三十一日（即本集團完成編製最近期刊發之經審計賬目當日）以來所收購或出售或租賃，或有意收購或出售或租賃之任何資產中概無擁有任何直接或間接權益。

南華融資、戴德梁行及漢坤律師事務所均已就刊發本通函各自發出同意書，表示同意按本通函現時之格式及內容載入其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

8. 公司秘書及合資格會計師

本公司之秘書為香港執業律師莫瑋坤女士。

本公司之合資格會計師為廖舜輝先生，彼為執業會計師及香港會計師公會會員。

9. 競爭業務

除於本公司業務之權益外，各董事及其各自之聯繫人士概無於足以或可能與本公司業務直接或間接競爭之業務中擁有權益。

10. 其他權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露之收購事項外，董事概無在本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 備查文件

下列文件副本由本通函刊發日期起至二零零七年七月二十六日止（包括首尾兩日）之一般辦公時間內，於合生創展集團有限公司，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-09室可供查閱：

- (i) 購股協議；
- (ii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第16頁及第17頁；
- (iii) 南華融資函件，其全文載於本通函第18頁至第32頁；
- (iv) 估值報告，其全文載於本通函第33頁至第38頁；及
- (v) 南華融資、戴德梁行及漢坤律師事務所同意函件。

12. 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重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或可能面對之其他重大訴訟或索償。

13. 其他事項

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

股東特別大會通告

茲通告合生創展集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）將於二零零七年七月三十日（星期一）上午十時正假座香港中環干諾道5號文華東方酒店二樓歷山廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過（不論作出修訂與否）下列將提呈為普通決議案之決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准股份購買協議項下擬進行之交易（即收購事項），包括收購銷售股份及轉讓股東貸款；
- (ii) 批准、確認及追認股份購買協議（註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由本大會主席簽署以資鑑別）；
- (iii) 待聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣後，批准發行代價股份以支付總代價之一部分；
- (iv) 授權任何一位董事代表本公司在彼等酌情認為必要或權宜情況下就進行股份購買協議項下擬進行之任何交易、實施或行使或執行任何權利及履行股份購買協議項下須承擔之任何責任而簽署、簽立及交付一切協議、契據及文件。」

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零七年七月十三日

* 僅供識別

股東特別大會通告

於本股東特別大會通告日期，董事會包括11名董事。執行董事為朱孟依先生（主席）、武捷思先生（行政總裁）、項斌先生、譚禮寧先生、歐偉建先生、陳長纓先生及蕭燕霞女士；非執行董事為施盛勳先生；及獨立非執行董事為阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。

主要辦事處：

香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈33樓
3305-3309室

附註：

1. 除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司於二零零七年七月十三日刊發致股東之通函所界定者具有相同涵義。
2. 大會適用之代表委任表格隨函附奉。
3. 委任代表文件須由委任方或其正式書面授權人士親筆簽署，如委任方為公司，則須加蓋公司公章，或經公司負責人或授權人或獲授權之其他人士簽署。
4. 凡有權出席根據上文所述通告而召開之大會並於會上投票之股東，均有權委任一位或超過一位人士作為其受委代表出席。受委代表毋須為本公司之股東。
5. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人核證之該等授權文件副本，最遲須於大會或續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305至3309室，方為有效。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票。於此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。
7. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可就有關股份投票（不論親身或委任代表），猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委任代表出席大會，則就有關股份在股東名冊排名首位之聯名登記持有人之投票方獲接納，而其他登記持有人之投票將不獲受理。