

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出名下所有資本策略地產有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買方，或經手出售的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通告內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成對股東或任何其他人士收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



CSI PROPERTIES LIMITED 資本策略地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

- (1) 控股股東及基滙資本
(透過其管理的基金) 牽頭進行
策略集資以透過以下方法
籌集合共1,992百萬港元
- (i) 以較收市價溢價約5.88%的價格進行1,492百萬港元的包銷供股；
- (ii) 發行5億港元的4年期高級無抵押債券；
- (2) 向股東發行紅利認股權證；
- (3) 建議股份合併；
- (4) 法定股本增加；
- (5) 更改每手買賣單位；及
- (6) 暫停股份過戶登記

本公司財務顧問



供股的包銷商



VMS Securities Limited
鼎珮證券有限公司

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



OPTIMA
CAPITAL
創越融資有限公司

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本通函載有「董事會函件」(第1至68頁)、「獨立董事委員會函件」(第IBC-1至IBC-2頁)及「獨立財務顧問函件」(第IFA-1至IFA-43頁)。

務請注意，股份將自二零二五年三月十一日(星期二)起按除權基準買賣。未繳股款供股股份將於二零二五年三月二十五日(星期二)至二零二五年四月一日(星期二)(包括首尾兩天)進行買賣。倘供股的條件並未獲達成或供股包銷協議由包銷商終止，供股將不會進行。任何擬於二零二五年三月二十五日(星期二)至二零二五年四月一日(星期二)(包括首尾兩天)期間買賣未繳股款供股股份的人士，將因應承擔供股可能不會成為無條件及/或可能不會落實進行的風險。任何擬買賣股份及/或未繳股款供股股份的人士，務請諮詢其自身的專業顧問。

本公司謹訂於二零二五年三月六日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓寶宏廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-5頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格所印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即二零二五年三月四日(星期二)上午十一時正(香港時間)前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，或於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

務請注意，供股包銷協議中載有條文，授予包銷商於發生若干事件時全權酌情終止包銷商於協議項下的責任的權利。該等事件概述於本通函「終止供股包銷協議」一節。倘供股包銷協議由包銷商終止或並無成為無條件，供股將不會進行。

* 僅供識別

香港，二零二五年二月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	9
終止供股包銷協議	13
董事會函件	16
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 本集團的未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 紅利認股權證的條款概要	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二一年有擔保債券」	指	本公司全資附屬公司Estate Sky Limited於二零二一年七月二十二日向機構投資者發行的本金總額為3億美元的有本公司擔保債券，年利率為5.45%及每半年付息一次
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「該公佈」	指	本公司日期為二零二五年二月二日的公佈，內容有關(其中包括)策略性資助及夥伴關係建議書、股份合併、法定股本增加、供股、交易協調協議、供股包銷協議、債券認購協議及紅利認股權證發行
「法定股本增加」	指	進行建議股份合併後，建議將本公司法定股本由180,000,000港元(分為11,250,000,000股每股面值0.016港元的合併股份)增加至500,000,000港元(分為31,250,000,000股每股面值0.016港元的合併股份)
「董事會」	指	董事會
「紅利認股權證」	指	本公司建議發行賦予持有人權利以每股紅利認股權證股份0.22港元(可予調整)的價格認購紅利認股權證股份的認股權證
「紅利認股權證發行」	指	本公司建議按於記錄日期每持有十(10)股合併股份(相當於進行股份合併前每二十(20)股現有股份)發行一(1)份紅利認股權證的基準向合資格股東發行紅利認股權證
「紅利認股權證股份」	指	依據紅利認股權證所附認購權的行使而將予配發及發行的新合併股份
「營業日」	指	聯交所開市交易的日子
「業務計劃」	指	本通函「董事會函件」內「業務計劃」一節所述的業務計劃
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序」	指	香港結算有關中央結算系統的運作程序，包括不時有效的中央結算系統運作及功能的常規、程序及行政規定
「更改每手買賣單位」	指	建議將買賣已發行股份的每手買賣單位由10,000股現有股份更改為20,000股合併股份
「收市價」	指	於最後交易日在聯交所所報的收市價每股現有股份0.0850港元，相當於每股合併股份0.17港元
「本公司」	指	資本策略地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「合併股份」	指	緊接股份合併生效後，本公司股本中每股面值0.016港元的普通股
「Digisino」	指	Digisino Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鍾先生全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	本公司將就有意申請額外供股股份的合資格股東使用而發出的額外申請表格
「Earnest Equity」	指	Earnest Equity Limited，為Newco的全資附屬公司，其於英屬處女群島註冊成立為有限公司並為本公司的控股實體，控制5,179,172,062股現有股份（或於計及股份合併後，2,589,586,031股合併股份），佔本公司於最後可行日期已發行股本約56.24%
「現有股份」	指	於股份合併生效前，本公司股本中每股面值0.008港元的普通股

釋 義

「交易協調協議」	指	本公司與投資人訂立日期為二零二五年一月二十三日的協議，以向投資人支付22百萬港元的金額，作為投資人根據策略性資助及夥伴關係建議書向本公司出資以及同意根據策略性資助及夥伴關係建議書提供資金支持的代價
「基滙資本」	指	基滙資本，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「Golden Boost」	指	Golden Boost Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為Newco的全資附屬公司，其控制20,000股現有股份(或經計及股份合併，10,000股合併股份)，佔本公司於最後可行日期的已發行股本約0.0002%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，為香港的法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除Earnest Equity、Golden Boost及其各自的聯繫人以外的股東
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，其成立目的是就供股、債券認購協議及交易協調協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「創越融資」	指	創越融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獨立董事委員會委任的獨立財務顧問，以就供股、債券認購協議及交易協調協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與上述彼等並無關連的第三方
「投資人」	指	Petto Bell Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，由基滙資本的附屬公司(作為Gateway Real Estate Fund VII (Singapore) L.P.的普通合夥人)牽頭的機構投資者財團擁有

釋 義

「不可撤回承諾」	指	Newco向本公司作出日期為二零二五年一月二十三日的不可撤回承諾，詳情載於本通函內「董事會函件」的「不可撤回承諾」一節
「最後交易日」	指	二零二五年一月二十二日，即緊接股份暫停買賣以待刊發該公佈前的最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二五年二月十四日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「最後接納時間」	指	二零二五年四月七日（星期一）下午四時正或本公司可能釐定的較後日期或時間，即接納及支付暫定配發供股股份及申請額外供股股份的最後日期及時間
「最後終止時間」	指	二零二五年四月十一日（星期五）下午四時正或本公司與包銷商可能書面協定的其他日期或時間，即終止供股包銷協議的最後時間
「上市委員會」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「鍾先生」或「控股股東」	指	鍾楚義先生，為本公司董事兼主席
「資產淨值」	指	資產淨值
「Newco」	指	Grand Future Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其於最後可行日期由鍾先生控制
「債券發行人」	指	Affinity Ocean Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的英屬處女群島商業有限公司
「債券發行日期」	指	債券發行人向債券認購人發行高級無抵押債券的日期
「債券到期日」	指	債券發行日期的四週年當日

釋 義

「債券認購人」	指	Kenton Harmony Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，由基滙資本的附屬公司（作為Gateway Real Estate Fund VII (Singapore) L.P.的普通合夥人）牽頭的機構投資者財團擁有
「債券認購協議」	指	債券發行人、本公司及債券認購人就發行高級無抵押債券而訂立日期為二零二五年一月二十三日的認購協議
「不合資格股東」	指	董事會於向相關司法權區的法律顧問作出相關查詢後認為，基於相關司法權區法律的法律限制或該司法權區相關監管機構或證券交易所的要求，而有必要或適宜不向其提呈供股股份或發行紅利認股權證的海外股東
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時在本公司股東名冊所列登記地址位於香港境外的股東
「暫定配額通知書」	指	將向合資格股東就彼等的供股配額發出的供股股份可放棄暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「供股章程」	指	就供股及紅利認股權證發行將予發出的章程
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格的統稱
「章程寄發日期」	指	二零二五年三月二十一日（星期五），或本公司與包銷商可能書面協定的其他日期，即向合資格股東寄發章程文件（或倘為不合資格股東，則僅寄發供股章程）的日期
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東（不合資格股東除外）
「記錄日期」	指	二零二五年三月二十日（星期四）或本公司可能釐定的其他日期，即釐定股東參與供股及紅利認股權證發行的配額的日期

釋 義

「供股包銷協議」	指	本公司與包銷商就供股而訂立日期為二零二五年一月二十三日的包銷協議
「供股」	指	建議以供股股份方式向合資格股東提出要約，基準為按認購價於記錄日期每持有十(10)股合併股份獲發十八(18)股供股股份，認購價須於接納時悉數支付並須遵守章程文件的條件支付
「供股股份」	指	根據供股將予配發及發行的新合併股份，合共為8,288,810,708股供股股份(假設已發行合併股份總數於記錄日期或之前並無變動)
「高級無抵押債券」	指	債券發行人將向債券認購人發行的本金額為5億港元的四年期高級無抵押債券
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	將召開的本公司股東特別大會(其通告載於本通函第SGM-1至SGM-5頁)，以考慮並酌情批准(其中包括)法定股本增加、股份合併、供股、債券認購協議、交易協調協議及紅利認股權證發行及其項下擬進行的交易
「股份合併」	指	將每兩(2)股每股面值為0.008港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股面值為0.016港元的合併股份
「股份」	指	現有股份及／或合併股份(視情況而定)
「股東」	指	已發行股份持有人
「股東協議」	指	Digisino、投資人及Newco訂立日期為二零二五年一月二十三日的股東協議

釋 義

「股份過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「策略性資助及夥伴關係建議書」或「建議書」	指	本通函中概述的策略性資助及夥伴關係建議書，內容有關基滙資本（透過其管理的基金）成為本公司的投資者，以及本公司籌集總計最多1,992百萬港元（未計發行高級無抵押債券的折讓及開支），包括約1,492百萬港元來自供股，及5億港元來自發行高級無抵押債券（未計發行高級無抵押債券的折讓及開支），而按交易協調協議所訂明，本公司將向投資人支付22百萬港元
「策略性資助及夥伴關係建議書完成日期」	指	以下日期的較後者：(a)繳足股款供股股份開始在聯交所買賣之日及(b)根據債券認購協議的條款發行高級無抵押債券之日
「認購協議」	指	Digisino、投資人及Newco訂立日期為二零二五年一月二十三日的認購協議
「認購價」	指	供股項下每股供股股份的認購價0.18港元
「收購守則」	指	證監會頒布的公司收購及合併守則
「承購股份」	指	根據不可撤回承諾獲承諾接納或申請的供股股份，合共為6,435,997,850股供股股份（假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動（除因股份合併外）），包括(a)將暫定配發予Newco的附屬公司的4,661,272,854股供股股份及(b)於認購協議完成後Golden Boost將作為合資格股東在額外申請表格上申請的1,774,724,996股額外供股股份

釋 義

「包銷商」	指	鼎珮證券有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）受規管活動的持牌法團，其日常業務包括包銷證券
「包銷股份」	指	供股包銷協議項下獲包銷的供股股份，即最多1,852,812,858股供股股份，此為最多8,288,810,708股供股股份減去承購股份
「豁免」	指	證監會就策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易根據收購守則規則26.1註釋6(a)於二零二五年二月五日給予的豁免
「認股權證屆滿日」	指	二零二七年四月七日（星期三），即紅利認股權證發行日期（預計為二零二五年四月七日（星期一））的兩週年當日
「認股權證認購價」	指	在紅利認股權證發行下的每股紅利認股權證股份的認購價0.22港元（可予調整）
「認股權證認購權」	指	紅利認股權證持有人根據紅利認股權證就每張紅利認股權證認購1股紅利認股權證股份的權利
「%」	指	百分比

預期時間表

以下所載策略性資助及夥伴關係建議書的預期時間表僅供參考，且是在假設股份合併、法定股本增加、更改每手買賣單位、供股及紅利認股權證發行的條件將達成的情況下編製。本通函中的所有日期及時間均指香港當地日期及時間。預期時間表可能會有更改，而本公司將於適當時候公佈任何更改。

事件	日期 (香港時間)
提交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會及於會上投票的最後時間	二零二五年二月二十六日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續以釐定 出席股東特別大會及於會上投票的權利	二零二五年二月二十七日(星期四)至 二零二五年三月六日(星期四) (包括首尾兩天)
提交股東特別大會適用的代表委任表格 的最後時間	二零二五年三月四日(星期二) 上午十一時正
釐定出席股東特別大會及於會上投票 的記錄日期	二零二五年三月六日(星期四)
股東特別大會的日期及時間	二零二五年三月六日(星期四) 上午十一時正
公佈股東特別大會的投票結果	二零二五年三月六日(星期四)
本公司重新開放辦理股份過戶登記手續	二零二五年三月七日(星期五)
股份合併及法定股本增加的生效日期	二零二五年三月十日(星期一)
將現有股份的現有股票免費兌換為合併股份 的新股票的首日	二零二五年三月十日(星期一)
合併股份開始買賣	二零二五年三月十日(星期一) 上午九時正
以每手買賣單位10,000股現有股份 (以現有股票形式)買賣現有股份的 原有交易櫃台暫時關閉	二零二五年三月十日(星期一) 上午九時正
以每手買賣單位5,000股合併股份(以現有股票形式) 買賣合併股份的臨時櫃台開放	二零二五年三月十日(星期一) 上午九時正

預期時間表

按附權(關乎供股及紅利認股權證發行)基準 買賣合併股份的最後日期.....	二零二五年三月十日(星期一)
按除權(關乎供股及紅利認股權證發行) 基準買賣合併股份的首日.....	二零二五年三月十一日(星期二)
股東提交合併股份的過戶文件以符合資格參與 供股及紅利認股權證發行的最後時間.....	二零二五年三月十二日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定供股及 紅利認股權證發行的資格.....	二零二五年三月十三日(星期四)至 二零二五年三月二十日(星期四) (包括首尾兩天)
參與供股及紅利認股權證發行的記錄日期.....	二零二五年三月二十日(星期四)
本公司重新開放辦理股份過戶登記手續.....	二零二五年三月二十一日(星期五)
章程文件(就不合資格股東而言,僅供股章程) 寄發予合資格股東.....	二零二五年三月二十一日(星期五)
以每手買賣單位20,000股合併股份 (以新股票形式)買賣合併股份的 原有交易櫃台重新開放.....	二零二五年三月二十四日(星期一) 上午九時正
合併股份(以現有股票及新股票的形式) 開始並行買賣.....	二零二五年三月二十四日(星期一)
指定經紀商開始於市場上提供合併 股份碎股的對盤服務.....	二零二五年三月二十四日(星期一) 上午九時正
買賣未繳股款供股股份以及未繳股款及 繳足股款供股股份應用新每手 買賣單位的首日.....	二零二五年三月二十五日(星期二)
分拆暫定配額通知書/未繳股款供股 股份的最後時間.....	二零二五年三月二十七日(星期四) 下午四時正
買賣未繳股款供股股份的最後日期.....	二零二五年四月一日(星期二)

預期時間表

接納供股股份及繳付股款以及申請額外

供股股份及繳付股款的最後時間.....二零二五年四月七日(星期一)
下午四時正

寄發紅利認股權證證書.....二零二五年四月七日(星期一)或之前

開始買賣紅利認股權證.....二零二五年四月八日(星期二)

終止供股包銷協議及供股成為

無條件的最後時間.....二零二五年四月十一日(星期五)
下午四時正

指定經紀商停止提供合併股份碎股的

對盤服務.....二零二五年四月十四日(星期一)
下午四時正

以每手買賣單位5,000股合併股份(以現有

股票形式)買賣合併股份的臨時櫃台關閉.....二零二五年四月十四日(星期一)
下午四時十分

合併股份(以現有股票及新股票的形式)

結束並行買賣.....二零二五年四月十四日(星期一)
下午四時十分

於聯交所網站及本公司網站刊登供股

(包括額外供股股份申請)結果的公佈.....二零二五年四月十四日(星期一)

寄發繳足股款供股股份的股票及

退款支票(如有).....二零二五年四月十五日(星期二)

開始買賣繳足股款供股股份.....二零二五年四月十六日(星期三)上午九時正

現有股票免費換取新股票的

最後時間.....二零二五年四月十六日(星期三)
下午四時三十分

惡劣天氣或極端情況對供股股份的最後接納時間及付款時間的影響

在下列情況下，就供股股份而言的最後接納時間及付款時間將更改：

1. 當發出八號(或以上)颱風信號；
2. 當香港政府宣佈「極端情況」；或

預期時間表

3. 當「黑色」暴雨警告

- (i) 於中午十二時正前任何本地時間在香港生效，並於最後接納時間當日中午十二時正後不再生效。在此情況下最後接納時間將延長至同一個營業日的下午五時正；或
- (ii) 於最後接納時間當日中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效。在此情況下最後接納時間將調整至下一個營業日的下午四時正（上述警告於該日的上午九時正至下午四時正期間任何時間並無在香港生效）。

倘最後接納時間有變，則上述「預期時間表」中提述的日期可能會受影響。本公司將在此情況下發表公佈。

終止供股包銷協議

包銷商將有權於最後終止時間之前向本公司送達書面通知，以終止供股包銷協議，而倘於最後終止時間或之前：

- (a) 在香港或中國境內發生或影響香港或中國，而具有不可抗力性質的任何事件或一系列事件（包括但不限於任何政府行為、宣告區域、國家或國際進入緊急狀態或戰爭狀態、災難、危機、地區性流行病、全球大流行、大規模疾病爆發及其相關／變異形式、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、洪水、海嘯、地震、火山爆發、民間騷亂、暴動、叛亂、公共騷亂、戰爭行為、敵對行動（無論有否宣戰）的爆發或升級、天災或恐怖主義行為（無論有否承認責任））；
- (b) 供股包銷協議簽署後出台任何新規定或現行法律或規例（或其司法解釋）的任何變更或發生任何性質的其他事件；
- (c) 任何地方、國家或國際層面發生社會、政治、軍事、金融、經濟或其他性質的事件或變化，或性質上為任何地方、國家或國際間敵對行動或武裝衝突爆發或升級，或影響當地證券市場；
- (d) 香港及中國市場狀況發生任何重大不利變化（包括但不限於財政或貨幣政策、外匯或貨幣市場的任何變化、證券買賣暫停或重大買賣限制）；
- (e) 簽署供股包銷協議後，在以下方面（由包銷商全權酌情判斷釐定）發生任何重大不利變化：(i)供股的任何方面（包括但不限於其架構、時間安排或訂約方之間有關包銷安排方面的任何事先諒解）或(ii)本集團任何成員公司的業務或財務或貿易狀況；
- (f) 對聯交所的股份買賣實施任何禁止、暫停或重大限制，不論出於特殊財務狀況或其他原因；
- (g) 涉及稅務或外匯管制、貨幣匯率或外國投資規例的預期變化或修訂或影響的任何變化或發展（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣的大幅貶值、港元價值與美元價值掛鉤或人民幣與任何一種或多種外幣掛鉤的制度出現變化），或在香港實施或對投資供股股份產生不利影響的任何外匯管制；

終止供股包銷協議

- (h) 包銷商注意到章程文件、該公佈及／或本通函、及／或任何通知、公告、廣告、通訊或由本公司或代表本公司就供股發出或使用的其他文件(包括根據供股包銷協議發出的任何公告、通函、文件)所載的任何陳述(包括其任何補充或修訂,但不包括與包銷商有關的資料)於其發出時(或已經)在任何重大方面為不真實、不正確、不準確、不完整或具有誤導或欺騙成分,或任何該等文件中所載的任何估計、預測、意見表達、意向或期望並非公平誠實地以及基於合理理由或合理假設而作出;
- (i) 該公佈、本通函及／或章程文件(或就擬進行的供股股份認購及出售所使用的任何其他文件)或供股的任何方面有任何不遵守上市規則或任何其他適用法律(包括但不限於公司條例及公司(清盤及雜項條文)條例)及規例的情況;
- (j) 針對本集團任何成員威脅或提出的任何訴訟、爭議、法律行動或申索;
- (k) 倘於緊接章程文件寄發日期前發生或發現並無在章程文件中披露的任何事項,而包銷商全權酌情認為此就供股而言屬重大遺漏;
- (l) 本公司或本集團任何成員公司觸犯任何適用法律及規例,包括上市規則及收購守則;或
- (m) 任何將本集團任何成員公司清盤的命令或呈請,或本集團任何成員公司與其債權人作出的任何債務重整或債務償還安排,或任何有關本集團任何重要成員公司清盤的決議案,或對本集團任何重要成員公司的全部或絕大部分重要資產或業務委任臨清盤人、接管人或管理人,

且個別或總體而言,包銷商全權認為:—

- (i) 已經或將會或可能對本集團整體業務或財務狀況產生重大不利影響;
- (ii) 已經或將會或可能對供股的成功或所承購的供股股份水平產生重大不利影響;或
- (iii) 已經或將會或可能具有使供股包銷協議的任何部分(包括包銷)不適宜、不能夠或無法切實可行地按照其條款履行或妨礙或依據供股包銷的效果。

終止供股包銷協議

倘包銷商於最後終止時間之前行使其權利終止供股包銷協議，則各方在協議項下的義務將立即終止（除供股包銷協議項下的若干權利及義務外），惟該終止不應損害於該終止之前根據供股包銷協議可能產生的任何權利或義務。

倘包銷商行使此權利，供股將不會成為無條件且供股將不會進行。倘包銷商終止供股包銷協議，本公司將刊發公佈。



CSI PROPERTIES LIMITED
資本策略地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

執行董事：

鍾楚義先生(主席)

簡士民先生

周厚文先生

何樂輝先生

梁景賢先生

鍾宛彤女士

獨立非執行董事：

鄭毓和先生

石禮謙先生(GBS, JP)

盧永仁博士(JP)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港中環

夏慤道12號

美國銀行中心31樓

敬啟者：

(1) 控股股東及基滙資本
(透過其管理的基金) 牽頭進行
策略集資以透過以下方法
籌集合共1,992百萬港元

(i) 以較收市價溢價約5.88%的價格進行1,492百萬港元的包銷供股；

(ii) 發行5億港元的4年期高級無抵押債券；

(2) 向股東發行紅利認股權證；

(3) 建議股份合併；

(4) 法定股本增加；

(5) 更改每手買賣單位；及

(6) 暫停股份過戶登記

* 僅供識別

I. 緒言

於二零二五年二月二日，本公司宣佈一項策略性資助及夥伴關係建議書，據此，基滙資本應控股股東的邀請，將(透過其管理的基金)成為本公司新的長期策略投資者。基滙資本是備受推崇的機構房地產投資者，在亞洲及其他主要國際市場擁有良好的投資記錄。

董事會認為，控股股東邀請基滙資本成為Newco的共同投資者(透過其管理的基金)，以按較收市價溢價的認購價資助供股的部分資金，以及債券認購人直接認購高級無抵押債券，是解決本公司當前流動性需求的良好財務方案，並為當前市場環境下與其他方式相比的較佳解決方案。

策略性資助及夥伴關係建議書

為協調引入基滙資本成為策略投資者(透過其管理的基金)，並讓股東參與本公司未來的發展，Digisino、投資人及本公司已同意策略性資助及夥伴關係建議書，以期籌集總計約1,992百萬港元(未計發行高級無抵押債券的折讓及開支)的所得款項，當中涉及：

1. **建議供股**，即按於記錄日期每持有十(10)股合併股份獲發十八(18)股供股股份為基準，以高於收市價的溢價發行8,288,810,708股供股股份，藉以籌集所得款項總額合共約1,492百萬港元(未計開支)，其中約1,158百萬港元已根據不可撤回承諾獲承銷。根據不可撤回承諾，Newco已不可撤回地承諾並將促使Newco的附屬公司或代名人(包括代彼等任何一方持有任何有關股份的中央結算系統參與者)會(其中包括)(i)悉數接納及承購暫定配發或轉讓予彼等的合共4,661,272,854股未繳股款供股股份，相當於約839百萬港元；及(ii)申請(以額外申請方式)1,774,724,996股供股股份，相當於約319百萬港元。餘下結餘約334百萬港元由包銷商悉數包銷。有關不可撤回承諾及包銷安排的詳情，請參閱本董事會函件「不可撤回承諾」及「供股包銷協議」一節。

認購價定為每股供股股份0.1800港元，較基於收市價計算的理論收市價每股合併股份0.1700港元溢價約5.88%，以及較基於(i)理論收市價每股合併股份0.1700港元(此為基於收市價計算)計算的理論除權價每股合併股份約0.1764港元溢價約2.04%；(ii)供股所得款項總額約1,492百萬港元及(iii)供股完成後的理論綜合股份總數，反映供股不應造成價格攤薄。有關供股的更多詳情，請參閱本董事會函件「供股」一節；及

2. 建議發行高級無抵押債券，即債券發行人將按一般商業條款向債券認購人發行本金額為5億港元的四年期高級無抵押債券，其年利率為8.22%。有關債券認購協議的詳情，請參閱本董事會函件「發行高級無抵押債券」一節。

除供股及高級無抵押債券外，董事會亦建議與策略性資助及夥伴關係建議書一同進行紅利認股權證發行，務求進一步增強股東對本公司未來發展的參與。

根據建議進行的紅利認股權證發行，所有合資格股東將有權按於記錄日期每持有十(10)股合併股份獲發一(1)份紅利認股權證為基準收取紅利認股權證。紅利認股權證持有人將有權於認股權證屆滿日前任何時間，以初步認股權證認購價0.22港元(可予調整)認購合併股份。有關紅利認股權證發行的更多詳情，請參閱本董事會函件「建議進行紅利認股權證發行」一節。

本通函目的在於向閣下提供(其中包括)(i)策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)、交易協調協議、供股包銷協議及債券認購協議的進一步詳情；(ii)紅利認股權證發行的進一步詳情；(iii)建議股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位的進一步詳情；(iv)獨立董事委員會就供股、債券認購協議及交易協調協議所發出的推薦意見函件；(v)獨立財務顧問就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；(vi)上市規則規定的其他資料；及(vii)召開股東特別大會的通告。

II. 策略性資助及夥伴關係建議書的背景資料

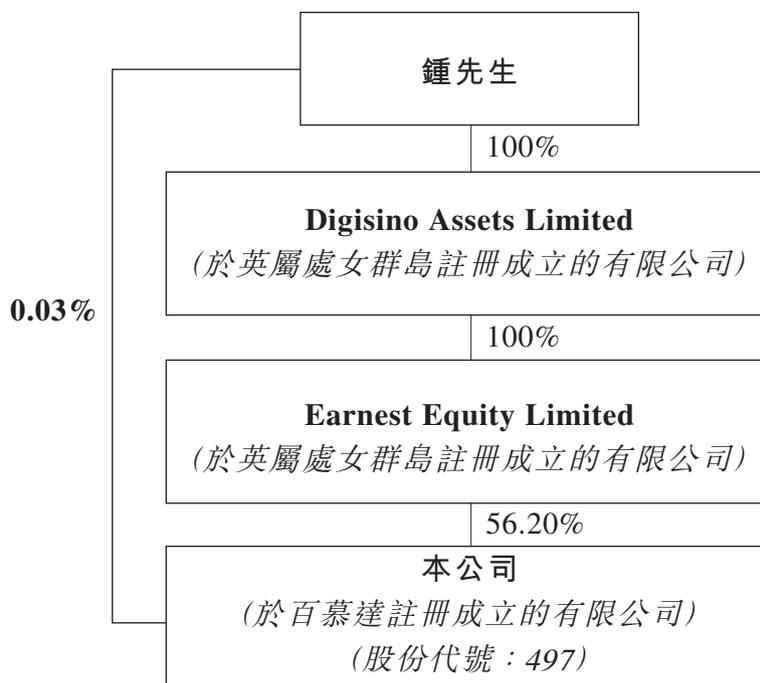
Newco的組成、認購協議及股東協議

因應策略性資助及夥伴關係建議書，Digisino、投資人及Newco已於二零二五年一月二十三日(聯交所交易時間前)訂立認購協議及股東協議。

於訂立及執行認購協議及股東協議前，鍾先生(直接及間接)實益擁有本公司5,179,192,062股現有股份(佔本公司已發行股本總額約56.24%)，其中3,045,000股現有股份的實益權益，佔本公司已發行股本總額約0.03%，乃由鍾先生直接持有，而5,176,147,062股現有股份的實益權益(佔本公司已發行股本總額約56.20%)乃透過由鍾先生間接全資擁有Earnest Equity持有。

董事會函件

下圖載列鍾先生作為Earnest Equity的最終實益擁有人，於訂立及執行認購協議及股東協議前，彼對本公司的擁有權及控制權的股權架構：



根據認購協議，Digisino已向Newco轉讓Earnest Equity的全部已發行股本，而鍾先生已轉讓其個人持有的所有股份至Earnest Equity及Golden Boost。

Digisino及投資人同意分別向Newco提供400百萬港元及約758百萬港元的貸款（統稱「貸款資金」），以於就策略性資助及夥伴關係建議書擬進行的交易取得所有相關批准及通過決議案後，為Earnest Equity及Golden Boost參與供股的義務提供資金。

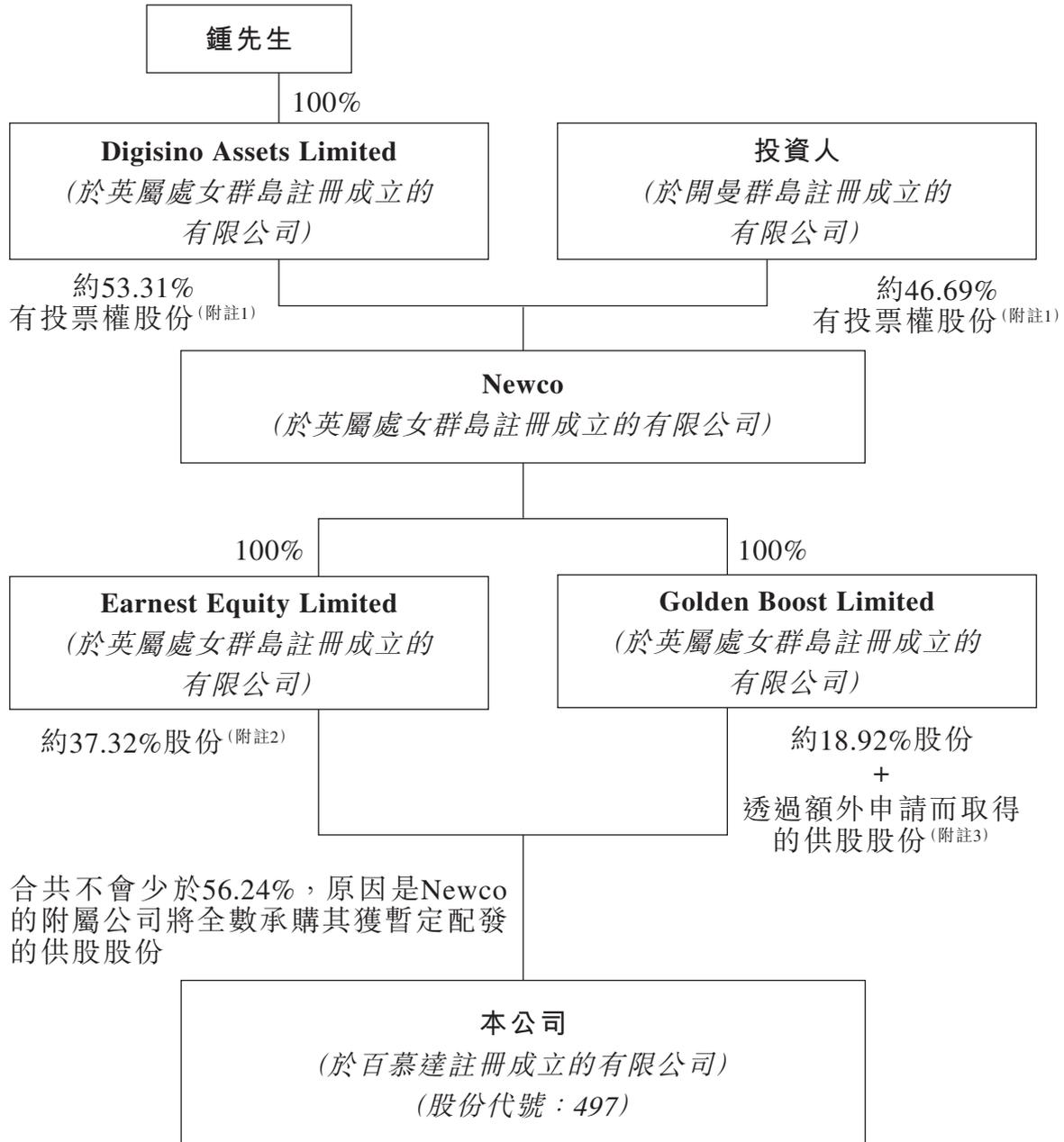
認購協議進一步訂明，於供股完成後，貸款資金將按Newco將分別透過Earnest Equity及Golden Boost間接持有的供股股份的比例轉換為Newco的股份，而鍾先生繼續保持對Newco的法定控制權及按收購守則所界定的控制權。投資人持有Newco少於1%的已發行股份。

以下三間公司：(i) Newco、(ii) Earnest Equity及(iii) Golden Boost各自的董事會分別由不少於三名董事組成。投資人有權向每個董事會委任一名董事，而鍾先生有權通過Digisino委任不限數目的人士擔任董事，以確保鍾先生於任何時候始終控制本公司的相關股份。

董事會函件

倘供股未能進行或Golden Boost的額外申請僅獲部分接納，則貸款資金或貸款資金的剩餘金額將退還予各相關方。

下圖載列鍾先生於緊隨供股完成後對本公司的擁有權及控制權的股權架構：



董事會函件

附註：

1. 假設有關於Golden Boost將予申請的1,774,724,996股額外供股股份的額外申請獲悉數接納，鍾先生於Newco的實益股權將約為53%，而投資人於Newco的實益股權將約為47%。
2. 代表(i) Earnest Equity於最後可行日期持有的2,589,586,031股合併股份(或5,179,172,062股現有股份)及(ii) Earnest Equity使用由Digisino提供的400百萬港元貸款(該貸款將由鍾先生資助)而將承購的2,222,222,222股供股股份。Earnest Equity將轉讓餘下2,439,032,632股未繳股款供股股份予Golden Boost。
3. 代表(i) Golden Boost於最後可行日期持有的10,000股合併股份(或20,000股現有股份)；(ii) Golden Boost將承購的2,439,050,632股未繳股款供股股份；及(iii) Golden Boost將申請(以額外申請方式)的不超過1,774,724,996股額外供股股份。具體而言，Golden Boost將使用由投資人提供的貸款中約439百萬港元以承購Earnest Equity轉讓予Golden Boost的2,439,050,632股未繳股款供股股份(包括2,439,032,632股未繳股款供股股份)。Golden Boost亦將使用由投資人提供的貸款中約319百萬港元以額外申請不超過1,774,724,996股額外供股股份。

根據股東協議，Digisino及投資人已同意(其中包括)於股東協議期限內：(i)未經Digisino事先書面同意，投資人及其聯屬公司不得收購或出售任何股份；及(ii)Digisino將就Newco間接持有的股份所附帶的投票權的投票方式作出所有決定。股東協議進一步訂明自股東協議日期起計五(5)年為禁售期，期間投資人可於四(4)年後要求出售Golden Boost所直接持有的所有股份。

業務計劃

誠如本公司於二零二四年十一月二十八日的中期業績公佈所披露，董事會將繼續改善及鞏固本公司的流動性及財務狀況，從而可於負債到期時償還其到期負債及為未來的業務計劃提供營運資本。未來，董事會將檢視符合本公司策略目標及其當前成長軌跡的各種業務計劃及機遇。該等計劃包括(以下所載並非詳盡無遺且受市場情況限制)：

- 對本集團的資產負債表去槓桿化，使負債減少至較保守的水平；
- 繼續本集團現行的銷售計劃，目標於截至二零二九年三月三十一日止未來四(4)個財政年度內，實現至少90億港元的銷售額(以本集團應佔總資產價值計算)，以產生足夠資金用於償還債務及從本集團的物業組合中獲利，藉此縮小本公司綜合資產淨值與股份交易價格之間的差距。若未能達到上述銷售目標，本集團將致力加強銷售力度，以縮小差距；

- 如常進行業務，但在策略上重點加強探討以各種方法縮減股份交易價格相對其應佔資產淨值之間的折讓，務求吸引市場重估股份的交易價格，從而為股東帶來裨益；及
- 未經投資委員會批准前不進行新的重大投資或收購，而此投資委員會將於策略性資助及夥伴關係建議書完成後成立。於最後可行日期，本公司並無考慮進行任何新的重大投資或收購。

擁有權及管理層控制權的延續性

於供股完成以及貸款資金完全轉換為Newco的有投票權股份後，藉透過Digisino擁有Newco的已發行有投票權股份總數約53.31%，鍾先生將繼續透過Newco維持對本公司的法定控制權。

因此，建議書的實施不會導致本公司管理層、領導層或控制權發生變化。董事會對投資人所提供的財務支持及其與董事會及管理層通力合作實施本集團未來業務及策略計劃的承諾感到鼓舞。

落實建議書的理據及預期裨益

本公司於二零二四財政年度及截至二零二四年九月三十日止中期錄得綜合虧損，此乃自鍾先生於二零零四年取得本公司的控制權以來本公司首次錄得年度及中期虧損。考慮到資本市場環境的不確定性及香港房地產行業的重大衰退，董事會積極尋求長期資金，以重新定位本集團的資產負債表，特別是為本集團即將到期的債務償還責任提供安全保障。

於制定策略性資助及夥伴關係建議書的架構及條款時考慮的主要因素如下：

- (a) 本集團需要最多20億港元，以增強其流動性及財務穩定性以及使其能夠償還本集團的到期債務，以及用作營運資金；
- (b) 為鞏固投資人的承諾而進行Newco的組成及其相關安排，同時允許投資人向本公司注入足夠資本，從而使鍾先生將會維持對本公司的控制權而毋須承擔根據收購守則提出強制性全面收購要約的任何責任，並同時確保本集團藉其業務計劃進行去槓桿化並以90億港元的物業銷售額為目標提升股東價值，以持續遵守其現有銀行融資的契諾（其包括控股股東及其家屬於本公司的已發行股本中維持最少30%的實益權益及維持作為本公司單一最大股東的地位）；

董事會函件

- (c) 供股將容許股東按照其於本公司的現有持股比例平等參與，並透過向第三方作出經折讓的股份配售或發行股權投資工具或其他準股權投資工具的方式避免股權攤薄；
- (d) 將供股股份的價格定為高於收市價的溢價，以避免現有股東的持股被攤薄；及
- (e) 設定交易的架構，使藉供股及高級無抵押債券將予籌集的資金能滿足上文(a)至(d)所述事項。

董事會最初探討透過債務融資解決約20億港元的資本需要，包括向鍾先生及／或投資人借入全部款項的可能性。然而，鑑於本集團的目標是優化其資本架構以應對長期高利率環境及充滿挑戰的市況，董事會得出結論認為，單靠債務融資並非最佳解決辦法。此外，在目前市況下，要為一間物業發展及投資公司取得如此巨額的貸款，可能會有困難或需要高昂成本。因此，董事會決定股本集資是更有效及可持續的方法。

儘管如此，一般授權配售新股份不足以滿足本集團的龐大資金需求，且將引來不利的市場反應。雖然董事會曾經考慮向投資人進行私人配售，但有關方案最終被視為不理想，原因是此舉會導致現有股東的股權被大幅攤薄。而且，本集團的現有銀行融資訂有限制改變鍾先生於本公司控股權的契諾。因此，在此等情況下向投資人進行私人配售並不可行。

董事會認為，策略性資助及夥伴關係建議書已處理上述所有考慮因素，並且是在考慮股東及本公司投資者利益的情況下提出的公平建議。

預期裨益

基滙資本(透過其管理的基金)作出的投資，連同控股股東新的現金承諾，將可帶來亟需的股本資本以及於未來帶來潛在新機遇。

董事認為，建議書對本公司而言是一個里程碑，並有助其實現增長。藉引入基滙資本(透過其管理的基金)作為本公司的長期策略投資者及業務夥伴，本公司將能夠在有利環境下獲得基滙資本所帶來的業務及資金機遇。

董事會函件

董事會意識到本公司股份的市場價格相對於資產淨值存在大幅折讓，並期望憑藉基滙資本的機構投資者思維及其對不同國際市場的專業知識，與基滙資本合作縮減這一折讓。董事有信心基滙資本(透過其管理的基金)的參與將與本公司管理層一同提升股東價值。本公司管理層自二零零四年控股股東控制本公司以來一直為其實現持續盈利(除最近一期的年度及中期業績外)。

策略性資助及夥伴關係建議書與本公司於日期為二零二四年十一月二十八日的中期業績公佈中訂明的目標一致，包括實行審慎的風險管理及優化本公司的資本架構，以確保足夠的流動性履行債務責任及把握潛在未來機遇。

董事會致力進一步增強本公司的資本架構。倘出現有利的市場條件，本公司計劃尋找機會利用股本及債務資本市場，藉以加強其資產負債表。

所得款項擬定用途

策略性資助及夥伴關係建議書預期可透過籌集約1,992百萬港元(計及發行高級無抵押債券的折讓及開支，則為所得款項淨額約1,919.5百萬港元)產生額外流動資金，以進一步增強本公司的財務狀況。

於本董事會函件日期，在下文所述假設下，董事會擬於二零二七年之前應用來自建議書的所得款項，並將之分配如下：

- (i) 8億港元(包括高級無抵押債券的所有所得款項)用作再融資及／或償還於二零二五年到期的債務(包括二零二一年有擔保債券)及其應付票息。本公司現正探討各種方法就任何餘下差額提供融資或資助，包括但不限於動用其現有現金儲備、未來出售所得款項及／或其他潛在再融資方案；及
- (ii) 餘額約1,119.5百萬港元將劃撥至現金儲備，以主要作為應付營運資金需求的緩衝，確保穩健的流動資金水平。本公司目前預計(i)此金額的約25%將分配用於未來兩年的行政開支；及(ii)此金額的約75%將指定用於償還債務及作為其他即將履行的財務責任的流動資金緩衝。作為一間房地產開發及投資公司，本公司認為必須維持充足的現金儲備，以應對持續的市場波動及宏觀經濟的不確定性。此方針是為了保障營運的持續性而設，其針對所出現的應付近期開支及履行財務責任(包括利息開支)。

董事會函件

鑑於本公司現有銀行融資的契諾限制改變鍾先生的持股控制權，以及本公司的目標是透過股本融資籌集最多資金，本公司決定透過供股撥資1,492百萬港元，以及透過高級無抵押債券撥資5億港元（未計發行高級無抵押債券的折讓及開支）。此交易架構可讓本公司盡可能有效率地籌集所需的20億港元，同時確保鍾先生透過股本投資維持對本公司的控制權。透過策略性資助及夥伴關係建議書籌集新資本後，本集團將獲得更大的財務靈活性及流動資金緩衝，以支持其營運，即使物業資產銷售相對緩慢。

本公司已從所得款項中分配約8億港元，用以償還於二零二五年到期的債務（包括於二零二五年七月到期的二零二一年有擔保債券及相關票息付款）。為應付任何餘下差額，本公司現正探討各種融資途徑，包括但不限於動用其現有現金儲備、未來出售所得款項及／或其他潛在再融資方案。對於即將到期的銀行借款（其以本集團的物業資產作抵押），本公司計劃與貸款人磋商續期及／或為大部分有關貸款再融資，同時以內部資源償付部分借款。

本集團將繼續評估其物業資產的變現機會及優化其資本結構，確保能從其核心業務賺取經常收入，以應付未來償還債務的責任。此外，本集團銳意維持充足的財務緩衝，審慎管理到期債務，並於必要時迎合市況變化。

上述分配取決於當前市況，並假設不會出現重大不利變動。其預設了經濟狀況的穩定、並無不可預見的資本開支或壞賬，以及本集團的銀行貸款到期時能成功再融資。

III. 供股

本公司擬透過按認購價每股供股股份0.18港元發行8,288,810,708供股股份籌集所得款項總額約1,492百萬港元，有關基準為於記錄日期每持有十(10)股合併股份獲發十八(18)股供股股份。

待供股條件達成後，供股將由包銷商包銷。供股將向合資格股東作出，但將不會延伸至不合資格股東。

供股的主要條款載列如下：

供股統計數字

供股的基準： 合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有十(10)股合併股份獲發十八(18)股供股股份，而當時持有的任何其他十(10)股完整倍數的合併股份按比例獲發供股股份。

股東將嚴格根據所持有十(10)股完整倍數的合併股份獲配發未繳股款供股股份。因此，持有少於十(10)股合併股份的合資格股東將不會獲配發任何供股股份。

認購價： 每股供股股份0.18港元

於最後可行日期已發行
現有股份數目： 9,209,789,676股現有股份

於股份合併生效時已發行
合併股份數目： 4,604,894,838股合併股份

根據供股將發行供股股份
最高數目： 8,288,810,708股供股股份^(附註1)

董事會函件

承購股份：	合共6,435,997,850股供股股份（假設除股份合併外，已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動）包括：
	(a) 將暫定配發予Newco的相關附屬公司的4,661,272,854股供股股份；及
	(b) 於認購協議完成後，Golden Boost（作為合資格股東）將在額外申請表格上申請的1,774,724,996股額外供股股份
包銷供股股份數目：	1,852,812,858股供股股份（假設本公司於記錄日期或之前不會發行或購回任何股份），即8,288,810,708股供股股份減6,435,997,850股承購股份
經配發及發行供股股份擴大的已發行合併股份總數（假設供股獲悉數承購）：	12,893,705,546股合併股份 ^(附註1)
未扣除開支前的籌集金額（假設供股獲悉數承購）：	約1,492百萬港元 ^(附註1)
額外申請權利：	合資格股東可申請超過其暫定配額的供股股份

附註：

1. 假設已發行現有股份或合併股份（視情況而定）總數於記錄日期或之前並無變動。

根據供股，本公司擬暫定配發8,288,810,708股供股股份（假設已發行現有股份或合併股份（視情況而定）總數於記錄日期或之前並無變動），佔已發行合併股份總數約180.00%以及股份合併生效後經供股股份擴大的已發行合併股份總數約64.29%。假設股份合併生效及供股完成，供股股份面值總額將約為132.62百萬港元。

董事會函件

待有關批准股份合併、法定股本增加及策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易的必要決議案於預定將於二零二五年三月六日(星期四)舉行的股東特別大會上通過後，本公司擬就合併股份持有人每持有十(10)股合併股份授予一(1)份紅利認股權證，而持有任何十(10)股完整倍數的合併股份亦按比例授予紅利認股權證。有關建議授予紅利認股權證的進一步詳情，請參閱本董事會函件「建議進行紅利認股權證發行」一節。於最後可行日期，本公司並無尚未行使的衍生工具、選擇權、認股權證、轉換權或可轉換或交換為或賦予任何權利可認購合併股份的其他類似權利。

董事會認為，供股乃按一般商業條款進行，且就股東而言屬公平合理。

認購價

認購價每股供股股份0.1800港元將須於合資格股東接納供股股份的相關暫定配發或(如適用)申請額外供股股份或於未繳股款供股股份的受讓人申請供股股份時悉數支付。

認購價：

- (i) 較根據收市價計算的理論收市價每股合併股份0.1700港元溢價約5.88%；
- (ii) 較根據於截至最後交易日(包括該日)止連續五(5)個交易日在聯交所所報的平均收市價每股現有股份0.0856港元計算的平均理論收市價每股合併股份0.1712港元溢價約5.14%；
- (iii) 較根據於截至最後交易日(包括該日)止連續十(10)個交易日在聯交所所報的平均收市價每股現有股份0.0855港元計算的平均理論收市價每股合併股份0.1710港元溢價約5.26%；
- (iv) 較(a)根據收市價計算的理論收市價每股合併股份0.1700港元；(b)供股所得款項總額約1,492百萬港元及(c)供股完成後的理論合併股份總數計算的理論除權價每股合併股份0.1764港元溢價約2.04%；
- (v) 較根據於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股現有股份0.0850港元計算的理論收市價0.1700港元溢價約5.88%；

董事會函件

- (vi) 較根據本公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告所披露於二零二四年九月三十日的股東應佔綜合資產淨值約12,847.27百萬港元及股份合併生效後已發行4,604,894,838股合併股份計算的最新公佈的每股合併股份綜合資產淨值約2.7899港元折讓約93.55%；及
- (vii) 反映理論攤薄價每股合併股份約0.1769港元相對基準價每股合併股份0.1712港元(定義見上市規則第7.27B條，經考慮收市價及於該公佈日期前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報的平均收市價每股現有股份0.0856港元)並無理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)。

本公司將予收取的供股股份暫定配額獲悉數接納後，每股供股股份淨價格(即認購價減供股產生的成本及開支)估計將約為0.1766港元(假設已發行現有股份或合併股份總數於記錄日期或之前並無變動)。

認購價乃由本公司原則上經參考以下因素而釐定：(i)就供股不應造成價格攤薄所表達的意向；(ii)本公司擬根據供股籌集的資金金額；(iii)合併股份於該公佈日期(包括該日)前的市場狀況下的理論市場價格；及(iv)董事會有意以較合併股份的理論市場價格溢價發行，而董事會認為此舉將向市場發出正面信息，顯示投資者對本公司的信心，並因此將獲股東接受及歡迎。

合資格股東

供股將僅適用於合資格股東。為符合供股資格，股東於記錄日期須已登記為本公司股東，且並非不合資格股東。

股份由代名人公司持有(或存放於中央結算系統)的股東應注意，董事會將根據本公司的股東名冊將代名人公司(包括香港中央結算代理人有限公司)視為單一股東。股份由代名人公司持有(或存放於中央結算系統)的股東應考慮是否於記錄日期前安排將相關股份登記於實益擁有人名下。股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

如欲於記錄日期已登記為本公司股東，股東須不遲於二零二五年三月十二日(星期三)下午四時三十分將相關股份過戶文件(連同相關股票)交回股份過戶登記處。

預期股份按附權基準買賣的最後一天為二零二五年三月十日(星期一)。預期股份將由二零二五年三月十一日(星期二)起按除權基準買賣。

董事會函件

本公司將僅向合資格股東寄發章程文件。待按照適用法律及規例登記章程文件後，章程文件將於章程寄發日期提供及／或寄發（視情況而定）予合資格股東。章程文件的副本亦將登載於本公司網站(www.csigroup.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。供股章程（不包括暫定配額通知書及額外申請表格）僅會在相關法律及規例許可及合理可行的情況下，提供及／或寄發（視情況而定）予不合資格股東作參考之用。本公司將以書面形式向個別合資格股東寄送暫定配額通知書。本公司將以電郵形式向個別合資格股東寄送額外申請表格。倘本公司並無合資格股東的電郵地址或所提供的電郵地址無法使用，則本公司將以書面形式寄送額外申請表格，並附上索取股東可用電郵地址的申請表，以便日後以電子方式發佈可供採取行動的公司通訊（定義見上市規則）。本公司不會向不合資格股東寄送暫定配額通知書及額外申請表格。

不承購其有權獲得的供股股份的合資格股東及不合資格股東應注意，彼等於本公司的股權將會被攤薄。

海外股東的權利

章程文件無意根據香港以外任何司法權區的適用證券法進行註冊。海外股東可能不合資格參與供股，解釋如下。

為遵守上市規則的規定，本公司將就將供股延伸至海外股東（如有）的可行性作出查詢。倘若董事根據法律意見認為，基於相關地方法律的法律限制或該地相關監管機構或證券交易所的規定，有必要或適宜不向海外股東提呈供股股份，供股將不會延伸至該等海外股東。於最後可行日期僅有一名海外股東，其登記地址位於加拿大，並擁有2,500股現有股份的權益（佔本公司全部已發行股本約0.000027%）。

倘於記錄日期發現更多海外股東，則根據上市規則第13.36(2)條，本公司將根據相關海外司法權區的法例及相關監管機構或證券交易所的規定，就將供股延伸至該等海外股東（如有）的可行性作出必要查詢。

將不合資格股東（如有）排除在供股之外的基礎將載於供股章程。本公司將向不合資格股東寄發供股章程（不附帶暫定配額通知書及額外申請表格）及解釋不合資格股東不獲准參與供股的情況的函件，僅供彼等參考。

海外股東應注意，彼等可能有權（亦可能無權）參與供股，其須視乎董事根據上市規則第13.36(2)(a)條所作出的查詢結果而定。

供股將不會構成在任何有關要約或招攬屬非法的司法權區出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何要約或邀請，或收購未繳股款供股股份或繳足股款供股股份或接納任何未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何要約的任何招攬，或構成其一部分。股東及股份實益擁有人（包括但不限於其各自的代理人、託管人、代名人及受託人）應自行了解並遵守任何有關限制。如未有遵守該等限制，可能構成違反任何有關司法權區的證券法律。

供股股份的地位

供股股份（當配發、發行及繳足股款時）將在所有方面與當時的已發行合併股份享有同地位。繳足股款供股股份持有人將有權收取其記錄日期為繳足股款供股股份配發及發行日期或之後的所有可能宣派、作出或支付的未來股息及分派。

無供股股份零碎權益

股東將嚴格根據於記錄日期每持有十(10)股完整倍數的合併股份獲配發未繳股款供股股份。本公司將不會暫定配發或發行任何零碎供股股份，亦不接受任何有關申請，而合資格股東的暫定配額將向下約整至最接近的整數。所有零碎供股股份將被彙集。倘若能夠取得溢價（扣除費用），則因有關彙集而產生的所有未繳股款供股股份將暫定配發（以未繳股款形式）予代名人，並在市場上出售，有關利益歸本公司所有，而本公司將保留有關出售所得款項。任何因有關彙集而產生但未售出的供股股份將可供合資格股東根據額外申請表格作額外申請。

申請額外供股股份

合資格股東有權根據額外申請表格以額外申請方式申請超出其暫定配額的額外供股股份。可就以下各項申請額外供股股份：

- (i) 不合資格股東倘若為合資格股東則會獲暫定配發的任何供股股份；
 - (ii) 暫定配發予合資格股東但未獲彼等有效接納或另行由未繳股款供股股份放棄人或受讓人認購的任何供股股份；及
 - (iii) 透過彙集零碎未繳股款供股股份產生的任何未售出供股股份，
- (i)至(iii)統稱為「額外供股股份」。

董事會函件

根據上市規則第7.21(3)(a)條，本公司將酌情但根據公平及公正原則按下列原則分配額外供股股份(如有)：

- (i) 任何額外供股股份將參考所申請的額外供股股份數目按比例分配予申請的合資格股東；
- (ii) 僅參考所申請的額外供股股份數目，而不會參考股東暫定配額通知書中包含的供股股份數目或合資格股東於記錄日期持有的合併股份數目；及
- (iii) 倘若合資格股東及／或未繳股款供股股份受讓人未承購的供股股份總數多於透過額外申請表格申請的額外供股股份總數，則本公司將向各申請額外供股股份的合資格股東分配該合資格股東所申請的所有額外供股股份。

在應用上述原則時，僅參考所申請的額外供股股份數目。將不會優先考慮將碎股補足為完整每手買賣單位的情況。

合資格股東如欲申請其暫定配額以外的額外供股股份，除暫定配額通知書外，亦須填寫額外申請表格。

額外供股股份的申請僅可由合資格股東作出，亦僅可透過正式填寫並簽署額外申請表格(按照其中印刷的指示)，並不遲於二零二五年四月七日(星期一)下午四時正或本公司可能決定的較後日期將其連同所申請的額外供股股份的單獨股款一併交回股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)作出。

根據上市規則第7.21(3)(b)條，本公司將採取步驟識別鐘先生及／或其聯繫人(統稱「**相關股東**」)以其本身名義或透過代名人作出的額外申請。有關相關股東所申請的額外供股股份總數超過相當於根據供股提呈的供股股份總數減相關股東根據其暫定配額承購的供股股份數目的部分，本公司將不理會相關股東作出的額外申請。

其股份由代名人公司持有(或存放於中央結算系統)的股東應注意,董事會將根據本公司的股東名冊將代名人公司(包括香港中央結算代理人有限公司)視為單一股東。因此,股東應注意,上述有關分配額外供股股份的安排將不會個別延伸至實益擁有人,惟本公司可能全權酌情允許的實益擁有人除外。股份由代名人公司持有(或存放於中央結算系統)的股東應考慮是否為供股於記錄日期前安排將相關股份登記於其本人名下。股東如對其狀況有任何疑問,應諮詢其專業顧問。擬於記錄日期將其名稱登記在本公司股東名冊上的股東,須不遲於二零二五年三月十二日(星期三)下午四時三十分將一切所需文件交回股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)進行登記。

稅項

股東如對收取、購買、持有、行使、處置或買賣紅利認股權證、未繳股款供股股份或繳足股款供股股份,以及(就不合資格股東而言)代其收取出售未繳股款供股股份所得款項淨額(如有)的稅務影響有任何疑問,務請諮詢彼等的專業顧問。

中央結算系統

未繳股款供股股份及繳足股款供股股份的每手買賣單位將與合併股份相同。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准在聯交所上市及買賣,並遵守香港結算的股份接納規定後,未繳股款及繳足股款兩種形式的供股股份將獲香港結算接納為合資格證券,可自供股股份分別以未繳股款及繳足股款形式開始在聯交所買賣之日起或香港結算可能釐定的其他日期起,於中央結算系統內存管、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交易日在中央結算系統進行交收。中央結算系統內的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序。股東應就該等交收安排的詳情以及該等安排將如何影響其權利及權益,向其股票經紀或其他專業顧問尋求意見。

有關不合資格股東的供股股份的程序

原應暫定配發予不合資格股東的供股股份，將獲安排於未繳股款供股股份開始買賣後及於未繳股款供股股份的最後交易日期前，在可取得溢價(扣除開支)的情況下，盡快以其未繳股款的形式在市場上出售。

任何出售所得款項淨額於扣除開支後，將根據不合資格股東於記錄日期營業時間結束時各自應得的配額按比例以港元支付予不合資格股東，惟倘任何該等人士應得的款項不超過100港元，則該筆款項將留歸本公司所有。該等不合資格股東原應獲得的任何該等未售出的未繳股款供股股份，將可供合資格股東透過額外申請表格作額外申請。

印花稅及其他適用費用

買賣供股股份(以未繳股款及繳足股款兩種形式)將須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費及於香港的任何其他適用費用及收費。

供股股份的股票及退款支票

待下文所載供股條件達成或獲豁免(如適用)，所有繳足股款供股股份的股票預計將於二零二五年四月十五日(星期二)或之前以平郵方式郵寄至有權獲得該等股份的人士的登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。全部或部分不成功的額外供股股份申請(如有)所涉的退款支票(有關退款將不計利息)預計將於二零二五年四月十五日(星期二)或之前以平郵方式寄發至有關申請人的登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。

倘供股未能成為無條件或未能進行，就相關暫定配發及／或供股股份的額外申請(如有)所收取的款項將退還予合資格股東或已有效放棄或轉讓未繳股款供股股份的有關其他人士，或(如屬聯名接納)名列於首的人士。有關退款將不計利息，並將由股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以支票形式，於二零二五年四月十五日(星期二)或之前以平郵方式寄發至有關合資格股東或有關其他人士的登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。

不可撤回承諾

Newco的不可撤回承諾

於最後可行日期，Newco透過Earnest Equity及Golden Boost實益擁有5,179,192,062股現有股份，佔本公司目前已發行股本約56.24%。

緊隨股份合併完成後，Newco將透過其控制的實體實益擁有2,589,596,031股已發行合併股份，佔當時已發行合併股份總數約56.24%。

根據不可撤回承諾，Newco向本公司作出以下承諾(其中包括)：

- (a) Newco將促使於記錄日期前，Newco將收購合共5,179,192,062股現有股份，或於股份合併生效後，透過其全資附屬公司收購合共2,589,596,031股合併股份(不論直接或透過中央結算系統)，其中5,179,172,062股現有股份將由Earnest Equity收購，20,000股現有股份將由Golden Boost收購；
- (b) 於記錄日期營業時間結束時，Newco將仍為全部2,589,596,031股合併股份的實益擁有人；
- (c) Newco仍將會是其持有5,179,192,062股現有股份，或於股份合併生效後持有2,589,596,031股合併股份的全資附屬公司各自的全部已發行股本的合法實益擁有人，並將促使該等附屬公司持有的該等現有股份或(視情況而定)合併股份維持以該等附屬公司的名義登記或由其持有，直至開始以繳足股款形式買賣供股股份為止；
- (d) Newco將(或將促使Newco的附屬公司或代名人(包括代彼等任何一方持有任何有關股份的中央結算系統參與者))於最後接納時間或之前悉數接納及承購暫定配發或轉讓予彼等的合共4,661,272,854股未繳股款供股股份(其中2,222,222,222股未繳股款供股股份將由Earnest Equity承購，2,439,050,632股未繳股款供股股份將由Golden Boost承購)；

董事會函件

- (e) Newco將(或將促使Newco的附屬公司或代名人(包括代彼等任何一方持有任何有關股份的中央結算系統參與者))申請(以額外申請方式)1,774,724,996股供股股份；
- (f) Newco將於Newco或其任何附屬公司提交暫定配額通知書及額外申請表格時安排足夠港元資金用作支付認購款項，並促使該附屬公司悉數支付該等認購款項；及
- (g) 在上市規則允許的範圍內，Newco將(並將促使其附屬公司)作為本公司股東以其全部股份投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

各方就不可撤回承諾達成的協議須待不可撤回承諾及其項下擬進行的交易已獲授出、達成或給予(視適用情況)上市規則及收購守則所規定的任何豁免、同意、授權、許可及批准，且所有該等豁免、同意、授權、許可及批准均未被撤銷或撤回。

簡士民先生的不可撤回承諾

於最後可行日期，董事簡士民先生實益擁有23,790,500股現有股份，佔本公司目前已發行股本約0.26%。緊隨股份合併完成後，簡士民先生將實益擁有11,895,250股已發行合併股份，佔當時已發行合併股份總數約0.26%。

於二零二五年一月二十三日(聯交所交易時間前)，簡士民先生作出了不可撤回承諾，據此，簡士民先生向本公司作出以下承諾(其中包括)：

- (a) 就彼所擁有的23,790,500股現有股份，彼將自不可撤回承諾之日起直至於記錄日期營業時間結束時為止，繼續作為所有該等現有股份(或股份合併生效後，該等11,895,250股合併股份)的唯一實益擁有人；
- (b) 彼不得承購其基於供股而將根據暫定配額通知書獲暫定配發或為其利益而暫定配發的21,411,450股供股股份中的任何股份；
- (c) 彼不得透過額外申請表格申請任何額外供股股份；及
- (d) 在上市規則允許的範圍內，彼擁有的23,790,500股現有股份將全部用作贊成將於股東特別大會上提呈並就使策略性資助及夥伴關係建議書及該公佈項下擬進行的其他交易有效而言屬必須的所有決議案。

除上文所述者外，於最後可行日期，本公司並無接獲任何其他股東有關其對在供股下將獲暫定配發的供股股份所作意向的任何資料或不可撤回承諾。

其他承諾

提名一名董事

於二零二五年一月二十三日（聯交所交易時間前），Digisino、Newco及本公司向投資人訂立承諾書，據此（其中包括）：

- (a) Digisino及Newco不可撤回地同意及向投資人承諾，自策略性資助及夥伴關係建議書完成日期起，只要投資人仍為Newco的股東，Digisino及Newco將各自盡最大努力，透過行使或促使行使彼等及鍾先生於董事會（受其受信責任規限）及於其附屬公司層面及本公司層面的股東大會上的所有投票權，以(i)促使委任一名由投資人不時以書面提名的人士（「投資人所提名人」）為非執行董事；及(ii)確保投資人所提名人不會被罷免，除非投資人以書面發出有關的罷免要求，以及使投資人不時提出的更換投資人所提名人的書面要求生效，惟在各情況下均須符合上市規則及本公司組織章程大綱及公司細則的規定；及
- (b) 本公司向投資人承諾簽署所有該等文件及作出所有必要的該等事情，以確保於策略性資助及夥伴關係建議書完成日期委任投資人所提名人及投資人所通知委任的任何後繼替代人為非執行董事，惟須符合上市規則及本公司組織章程大綱及公司細則的規定。

倘供股終止，上述承諾將會失效。

悉數包銷基準

除Newco的附屬公司承諾承購或認購的所有供股股份外，供股將由包銷商悉數包銷。

包銷商就對包銷股份作出包銷所須履行的責任須待(i)本董事會函件下文「供股包銷協議」一節所述的供股包銷協議的條件達成（或（如適用）豁免）後；及(ii)供股包銷協議並未終止，方可作實。倘供股包銷協議的條件未獲達成（或在允許範圍內豁免）或供股包銷協議終止，則供股將不會進行。

供股的條件

供股將取決於(i)該等股東(按照上市規則須棄權的股東除外)於股東特別大會上批准供股、股份合併、法定股本增加及交易協調協議及其項下擬進行的交易；(ii)獲給予豁免；及(iii)所有供股包銷協議、債券認購協議及交易協調協議均已成為無條件且尚未終止。上述條件均不可豁免。

誠如本公司於二零二五年二月五日所公佈，證監會已於二零二五年二月五日給予豁免。於最後可行日期，概無其他條件已獲達成。

供股對本公司股權架構的影響

下文載列本公司於三種情境下的股權架構，分別為(i)於最後可行日期；(ii)緊隨供股完成後並假設獲簡士民先生以外的合資格股東悉數接納；(iii)緊隨供股完成後(假設除Newco的附屬公司外，概無合資格股東承購了其獲暫定配發的任何供股股份，而包銷商悉數承購所有包銷股份)且於各情況下假設已發行股份總數於記錄日期或之前並無任何變動。該等情境假設：

(i) 有關批准股份合併的必要決議案在股東特別大會上獲通過；及

(ii) 並無紅利認股權證獲行使。

股東(附註1)	於最後可行日期		所有供股股份獲簡士民先生以外的合資格股東認購(附註2)(附註3)		並無供股股份獲Earnest Equity及Golden Boost以外的股東認購，所有供股股份獲Earnest Equity、Golden Boost及包銷商悉數承購	
	合併股份數目 (按理論基準)	%	合併 股份數目	%	合併 股份數目	%
鍾先生、Newco及附屬公司	2,589,596,031	56.24%	7,272,280,336	56.40%	9,025,593,881	70.00%
簡士民先生	11,895,250	0.26%	11,895,250	0.10%	11,895,250	0.10%
公眾人士						
– 公眾股東	2,003,403,557	43.50%	5,609,529,960	43.50%	2,003,403,557	15.54%
– 包銷商	-	-	-	-	1,852,812,858	14.36%
					(附註4)	(附註4)
合併股份總數	<u>4,604,894,838</u>	<u>100%</u>	<u>12,893,705,546</u>	<u>100%</u>	<u>12,893,705,546</u>	<u>100%</u>

董事會函件

附註：

1. 於最後可行日期，本公司並無持有任何庫存股份的法定或實益權益。
2. 根據簡士民先生所作出的不可撤回承諾，簡士民先生承諾不會接納基於供股而將根據暫定配額通知書向其或為其利益而暫定配發的21,411,450股供股股份中的任何股份，且不會根據額外申請表格申請任何額外供股股份。有關簡士民先生所作的不可撤回承諾的詳情，請參閱本董事會函件「不可撤回承諾」一節。簡士民先生所不會接納的21,411,450股供股股份已假設由Newco及其附屬公司承購。
3. 誠如本董事會函件「無供股股份零碎權益」一節所披露，股東將嚴格根據於記錄日期每持有十(10)股完整倍數的合併股份獲配發未繳股款供股股份。本公司將不會暫定配發或發行任何零碎供股股份，亦不接受任何有關申請，而合資格股東的暫定配額將向下約整至最接近的整數。所有零碎供股股份將被彙集並可供額外申請，即彙集至一個零碎股份池。鑑於難以透過估計各股東於記錄日期持有的零碎股份數目來估計將予彙集至零碎股份池的供股股份數目，此情境僅說明在所有股東將按比例獲配發因零碎配額而產生的供股股份(即合併股份數目(按理論基準)乘以1.8)的情況下供股對本公司股權架構的影響。
4. 代表包銷商及其所招致的潛在認購人將持有的股權百分比。供股包銷協議已載列包銷商所作的承諾，以(其中包括)確保其及其招致的認購人(包括任何直接及間接分包銷商)不會，於供股包銷協議日期或緊隨供股完成後，自行或連同其聯繫人成為主要股東或持有本公司10%或以上投票權。

股東及公眾投資者應注意，上述資料僅供說明之用，本公司於供股完成後的實際股權架構乃受不同變數影響。

IV. 供股包銷協議

供股股份(承購股份(即根據不可撤回承諾同意承購及申請的股份)除外)將由包銷商根據供股包銷協議條款全額包銷。供股包銷協議主要條款及條件概列如下：

- 日期： 二零二五年一月二十三日(聯交所交易時間前)
- 發行人： 本公司
- 包銷商： 包銷商，為一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類受規管活動(證券交易)的法團，其日常業務包括證券包銷。
- 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，包銷商及其最終實益擁有人均為獨立第三方。包銷商已確認其已遵守上市規則第7.19(1)(a)條。
- 包銷商將包銷的供股股份數目： 最多1,852,812,858股供股股份(假設本公司於記錄日期或之前不會發行或購回任何股份)，即供股股份數目8,288,810,708股減去6,435,997,850股承購股份
- 包銷佣金： 相等於認購價乘以包銷股份數目的金額的2%
- 公眾持股承諾： 為遵從上市規則的公眾持股量規定，供股包銷協議中明確載列了包銷商所作的承諾，以(其中包括)確保其及其招致的認購人(包括任何直接及間接分包銷商)不會自行或連同其聯繫人，於供股包銷協議日期或供股完成後立即成為本公司的主要股東或持有本公司10%或以上的投票權。

董事會函件

待供股包銷協議所載先決條件達成或豁免（在允許範圍內）後，且在供股包銷協議於最後終止時間前並未根據其條款或其他規定終止的前提下，包銷商已同意認購或促使認購人認購所包銷的供股股份。本公司已與包銷商確認，將不會就供股進行任何分包銷。

為落實上述有關公眾持股量的承諾，包銷商將取得各認購人的確認，以確認各認購人及其最終實益擁有人(i)並非及將不會為本公司的關連人士；及(ii)現時及將會獨立於本公司或其任何附屬公司或本公司或其任何附屬公司的任何現有股東或彼等各自的任何緊密聯繫人或任何本公司關連人士。本公司須於任何時候均遵守上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

供股包銷協議的條款（包括佣金率）乃訂約方參考本集團的財務狀況、供股規模、目前及預期市況後於包銷商就聯交所上市公司的近期供股交易所收取的佣金率範圍內公平磋商釐定。董事認為，供股包銷協議的條款（包括佣金率）公平合理，且供股包銷協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

供股包銷協議的條件

供股包銷協議須待下列條件獲達成（或由包銷商豁免（在允許範圍內））後方可作實：

- (a) 於不遲於章程文件的寄發日期前，按照上市規則(i)股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准股份合併及法定股本增加；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准供股及其項下擬進行的交易；
- (b) 於不遲於章程文件的寄發日期，遵照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條及適用法律規定，聯交所發出登記供股章程的授權證書，以及香港公司註冊處發出登記供股章程的書面確認；
- (c) 於章程文件寄發日期或之前向合資格股東寄送章程文件；

董事會函件

- (d) 上市委員會於不遲於章程文件寄發日期前，在無條件或受限於包銷商所接納的該等條件下，批准於股份合併生效後將予發行的合併股份以及未繳股款及繳足股款兩種形式的供股股份上市及買賣，且該等上市及買賣許可未被撤回或撤銷以及該等條件(如有且相關)已獲達成或未被違反；
- (e) 供股包銷協議並未按照其條款終止；
- (f) 本公司已遵守並履行其在供股包銷協議下的所有承諾及義務，且本公司在供股包銷協議中的保證、陳述及承諾在各重大方面均保持真實及正確，且並無誤導成分；
- (g) 上市規則及收購守則所要求的有關供股包銷協議及其項下擬進行交易的任何豁免、同意、授權、許可及批准已獲授予、達成或給予(如適用)，且所有該等豁免、同意、授權、許可及批准於最後終止時間之前未曾被撤銷或撤回；
- (h) 向包銷商交付經核證的不可撤回承諾副本，遵守並履行不可撤回承諾中規定的所有義務，以及不可撤回承諾維持十足效力及作用；及
- (i) 就使供股股份(以其未繳股款或繳足股款形式)獲接納為合資格證券以在中央結算系統內存管、結算及交收的每項條件均已於供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)開始買賣前的營業日或之前達成，且直至該時間本公司並無收到香港結算發出的有關接納或持有及交收安排已被或將被拒絕的通知。

除上文(f)分段所載先決條件可於最後終止時間前由包銷商單方面(而非本公司)藉向本公司發出書面通知豁免該先決條件的全部或一部分外，所有先決條件均無法獲豁免。倘任何先決條件(已被豁免的條件除外)未能於最後終止時間(或如適用，上述訂明的時間或包銷商可能與本公司協定的其他時間及/或日期)前達成，則供股包銷協議將予終止，而除任何先前違反事項外，任何一方將不得向任何其他方提出任何有關費用、損害、賠償或其他方面的申索。於最後可行日期，上述概無條件已獲達成。

供股包銷協議的終止

包銷商將有權於最後終止時間之前向本公司送達書面通知，以終止供股包銷協議，而倘於最後終止時間或之前：

- (a) 在香港或中國境內發生或影響香港或中國，而具有不可抗力性質的任何事件或一系列事件（包括但不限於任何政府行為、宣告區域、國家或國際進入緊急狀態或戰爭狀態、災難、危機、地區性流行病、全球大流行、大規模疾病爆發及其相關／變異形式、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、洪水、海嘯、地震、火山爆發、民間騷亂、暴動、叛亂、公共騷亂、戰爭行為、敵對行動（無論有否宣戰）的爆發或升級、天災或恐怖主義行為（無論有否承認責任））；
- (b) 供股包銷協議簽署後出台任何新規定或現行法律或規例（或其司法解釋）的任何變更或發生任何性質的其他事件；
- (c) 任何地方、國家或國際層面發生社會、政治、軍事、金融、經濟或其他性質的事件或變化，或性質上為任何地方、國家或國際間敵對行動或武裝衝突爆發或升級，或影響當地證券市場；
- (d) 香港及中國市場狀況發生任何重大不利變化（包括但不限於財政或貨幣政策、外匯或貨幣市場的任何變化、證券買賣暫停或重大買賣限制）；
- (e) 簽署供股包銷協議後，在以下方面（由包銷商全權酌情判斷釐定）發生任何重大不利變化：(i) 供股的任何方面（包括但不限於其架構、時間安排或訂約方之間有關包銷安排方面的任何事先諒解）或(ii) 本集團任何成員公司的業務或財務或貿易狀況；
- (f) 對聯交所的股份買賣實施任何禁止、暫停或重大限制，不論出於特殊財務狀況或其他原因；
- (g) 涉及稅務或外匯管制、貨幣匯率或外國投資規例的預期變化或修訂或影響的任何變化或發展（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣的大幅貶值、港元價值與美元價值掛鉤或人民幣與任何一種或多種外幣掛鉤的制度出現變化），或在香港實施或對投資供股股份產生不利影響的任何外匯管制；

董事會函件

- (h) 包銷商注意到章程文件、該公佈及／或本通函、及／或任何通知、公告、廣告、通訊或由本公司或代表本公司就供股發出或使用的其他文件(包括根據供股包銷協議發出的任何公告、通函、文件)所載的任何陳述(包括其任何補充或修訂,但不包括與包銷商有關的資料)於其發出時(或已經)在任何重大方面為不真實、不正確、不準確、不完整或具有誤導或欺騙成分,或任何該等文件中所載的任何估計、預測、意見表達、意向或期望並非公平誠實地以及基於合理理由或合理假設而作出;
- (i) 該公佈、本通函及／或章程文件(或就擬進行的供股股份認購及出售所使用的任何其他文件)或供股的任何方面有任何不遵守上市規則或任何其他適用法律(包括但不限於公司條例及公司(清盤及雜項條文)條例)及規例的情況;
- (j) 針對本集團任何成員威脅或提出的任何訴訟、爭議、法律行動或申索;
- (k) 倘於緊接章程文件寄發日期前發生或發現並無在章程文件中披露的任何事項,而包銷商全權酌情認為此就供股而言屬重大遺漏;
- (l) 本公司或本集團任何成員公司觸犯任何適用法律及規例,包括上市規則及收購守則;或
- (m) 任何將本集團任何成員公司清盤的命令或呈請,或本集團任何成員公司與其債權人作出的任何債務重整或債務償還安排,或任何有關本集團任何重要成員公司清盤的決議案,或對本集團任何重要成員公司的全部或絕大部分重要資產或業務委任臨清盤人、接管人或管理人,

且個別或總體而言,包銷商全權認為:—

- (i) 已經或將會或可能對本集團整體業務或財務狀況產生重大不利影響;
- (ii) 已經或將會或可能對供股的成功或所承購的供股股份水平產生重大不利影響;或
- (iii) 已經或將會或可能具有使供股包銷協議的任何部分(包括包銷)不適宜、不能夠或無法切實可行地按照其條款履行或妨礙或依據供股包銷的效果。

倘包銷商於最後終止時間之前行使其權利終止供股包銷協議，則各方在協議項下的義務將立即終止（除供股包銷協議項下的若干權利及義務外），惟該終止不應損害於該終止之前根據供股包銷協議可能產生的任何權利或義務。

倘包銷商行使此權利，供股將不會成為無條件且供股將不會進行。倘包銷商終止供股包銷協議，本公司將刊發公佈。

V. 發行高級無抵押債券

就策略性資助及夥伴關係建議書而言，於二零二五年一月二十三日（聯交所交易時間前），債券發行人、本公司及債券認購人（由基滙資本的附屬公司（作為Gateway Real Estate Fund VII (Singapore) L.P.的普通合夥人）牽頭的機構投資者財團擁有的公司）訂立債券認購協議，據此，債券發行人已有條件同意發行（且債券認購人已有條件同意認購）本金額為5億港元的高級無抵押債券。債券認購協議詳情載列如下。

債券認購協議

日期

二零二五年一月二十三日（聯交所交易時間前）

債券認購協議訂約方

- (a) 債券發行人（作為發行人）；
- (b) 本公司（作為擔保人）；及
- (c) 債券認購人（作為認購人）

認購價及釐定基準

債券認購人有條件同意認購本金額為5億港元的高級無抵押債券，認購價為其票值的93%，年利率為8.22%，並須每半年並按債券支付到期日支付，或提前於贖回高級無抵押債券時支付。認購價須由債券認購人（或其聯屬公司，如適用）於債券發行日期支付予債券發行人。

董事會函件

該認購價乃由本公司及債券認購人經公平磋商後釐定，並經考慮(i)債券認購人鑑於目前高利率經濟環境下所需的回報率，詳盡解釋載於本董事會函件中「落實建議書的理據及預期裨益」一節，以及(ii)本集團於目前不利市況下獲取大量長期資金所面臨的困難及不確定性。

先決條件

債券認購協議的完成取決於：

- (a) 債券認購人收到以其信納的形式及內容所提供並於債券認購協議中列出的所有必需文件及證據，以及使債券認購人能夠於債券發行日期之前10個營業日或之前(或債券發行人與債券認購人可能協定的更短期限)為交割目的進行付款的所有必要資料；
- (b) 於債券發行日期或之前，債券認購人收到其信納的形式及內容的證據，證明(i)已開始買賣繳足股款的供股股份；(ii)上市規則及收購守則就債券認購協議項下擬進行的交易所規定的任何豁免、同意、授權、許可及批准已獲授出、達成或給予(如適用)，且所有該等豁免、同意、授權、許可及批准並無被撤銷或撤回；
- (c) 於債券發行日期，債券認購協議項下並無持續違約，亦不會因發行高級無抵押債券而導致違約；及
- (d) 於債券發行日期，債券發行人及本公司在債券認購協議下所作的陳述在所有重大方面均屬真實。

上述條件僅可在獲得高級無抵押債券持有人及債券發行人雙方同意下，方可修訂或豁免。本公司將遵守上市規則不時有關債券認購協議及／或高級無抵押債券的所有相關規定(如適用)。於最後可行日期，上述概無條件已獲達成。

完成

債券認購協議將於債券發行日期(為債券發行人選擇的日期)根據債券認購協議條款完成，方法為透過在不遲於債券發行日期前十(10)個營業日(或債券發行人與債券認購人可能協定的更短期限)下午五時正(香港時間)前向債券認購人交付填妥的認購請求，而在完成時，債券發行人將向債券認購人交付以債券證書形式於債券發行日期發行的高級無抵押債券，作為債券認購人向債券發行人支付發行高級無抵押債券的所得款項淨額的交換。

董事會函件

高級無抵押債券的主要條款

債券發行人	Affinity Ocean Limited，本公司全資附屬公司
擔保人	本公司
本金額	500,000,000港元
認購價	高級無抵押債券本金額的93%，即465,000,000港元
利率	每年8.22%
	債券發行人應在每個利息期間的最後一天支付應計利息。每個利息期間的期限為六個月或債券發行人與高級無抵押債券持有人協定的其他期限。
費用	於債券發行日期的一週年、兩週年及三週年應支付高級無抵押債券未償還本金額（如有）的3%為延期費。
到期日	債券發行日期的四週年
由債券發行人選擇贖回	債券發行人有權於緊接債券發行日期兩週年之前的日期或之後任何時間，按以下贖回價格贖回全部或部分高級無抵押債券的未償還本金，以及截至該日的應計利息： <ul style="list-style-type: none">(i) 緊接債券發行日期的兩週年之前的日期：高級無抵押債券本金額的95.4%；(ii) 於債券發行日期的兩週年或之後但於債券發行日期的三週年之前：高級無抵押債券本金額的97.8%；及(iii) 於債券發行日期的三週年或之後但於債券到期日之前：高級無抵押債券本金額的100.5%。

董事會函件

債券發行人可選擇因控制權變更而提前贖回 在發生控制權變更事件(定義見高級無抵押債券的條款及條件)後的任何時間,高級無抵押債券持有人有權選擇要求債券發行人於控制權變更事件認沽日期(定義見下文)按以下價格贖回高級無抵押債券:

- (1) 倘控制權變更事件認沽日期為債券發行日期的三週年之前的日期,則為其本金額的100%連同截至該日的應計利息;或
- (2) 倘控制權變更事件認沽日期為債券發行日期的三週年或之後的日期,則為其本金額的100.5%連同截至該日的應計利息。

根據高級無抵押債券的條款及條件,「**控制權變更事件**」於以下情況發生:

- (a) 倘鍾先生並無或不再直接或間接持有本公司已發行股本中至少30%的投票權,或彼不再是本公司最大單一股東;
- (b) 本公司並無或不再直接擁有債券發行人已發行股份及投票權100%;或
- (c) 本公司合併或併購或出售或轉讓其全部或絕大部分資產予鍾先生以外的任何人士,除非該合併、併購、出售或轉讓行為將導致鍾先生:
 - 直接或間接持有本公司已發行股本(在合併或併購的情況下)或繼承實體(在出售或轉讓的情況下)至少30%的投票權;或
 - 成為本公司(在合併或併購的情況下)或繼承實體(在出售或轉讓的情況下)的最大單一股東。

董事會函件

	<p>倘發生控制權變更事件，債券發行人應及時以書面通知持有人該等事件的發生。持有人必須於債券發行人發出該通知之日起14天內，向本公司送交有關高級無抵押債券的證書以及妥善填寫的認沽期權通知。控制權變更事件認沽日期將為該14天期間的最後一天的翌日。</p>
到期贖回	<p>債券發行人須於債券到期日以相等於其本金額的100.5%的價格贖回高級無抵押債券。</p>
高級無抵押債券的地位	<p>高級無抵押債券將構成債券發行人的非後償及無抵押責任，其與債券發行人所有其他現有及未來的無抵押及非後償責任（惟法律條文可能認為屬強制的責任除外）至少享有同等地位。</p>
可轉讓性	<p>持有人所作出的任何指讓或轉讓均須獲債券發行人事先書面同意，除非該轉讓為(i)轉讓予持有人的聯繫人；(ii)存入持有人的相關基金或(iii)於持續違約時作出。</p>
表決	<p>債券認購人不會僅基於其高級無抵押債券持有人的身份而有權出席本公司或債券發行人的任何股東大會或在會上投票。</p>
加速	<p>於發生持續的違約事件時及之後任何時間，高級無抵押債券的持有人可透過通知債券發行人：</p> <p>(i) 宣佈高級無抵押債券連同應計利息以及債券認購協議、高級無抵押債券或其他融資文件（統稱「融資文件」）項下應計或未償還的所有其他金額立即到期應付，屆時應立即到期應付；及／或</p>

- (ii) 宣佈高級無抵押債券為按要求支付，其即時由高級無抵押債券持有人按要求支付。

違約事件

高級無抵押債券的重大違約事件概述如下：

- (a) 債券發行人或本公司（各自稱為「義務人」）未能根據融資文件訂明的條文支付任何到期應付款項；
- (b) 債券發行人所發出的財務契約中有關本公司總資產（按合併基準計算）的總額減去本公司總負債（按合併基準計算）的總額（經參考本公司向高級無抵押債券持有人交付的最近期財務報表釐定）於任何時候須不少於70億港元的規定未能達成；
- (c) 倘任何義務人未能遵守融資文件的任何其他條文；
- (d) 任何義務人在融資文件或義務人根據其交付的其他相關文件中作出或被視為作出的陳述或聲明在任何重大方面為或被證實為不正確或具有誤導成分；
- (e) 倘發生交叉違約事件（包括本集團任何成員公司的財務債務到期未支付，或本集團任何成員公司的債權人可宣佈由於違約事件本集團任何成員公司的財務債務於其指定到期日之前到期應付（無論如何描述），而有合理可能產生重大不利影響，惟不包括財務債務總額少於50百萬港元的事件）；
- (f) 倘任何義務人或本公司任何主要附屬公司涉及任何破產事件或破產程序或債權人程序；

董事會函件

- (g) 倘本公司的任何義務人或主要附屬公司未能遵守或在規定時間內支付法院所作出或下達的任何最終判決或任何最終命令所應支付的任何款項(除非在30天內解除);及
- (h) 倘任何義務人否認或宣稱否認融資文件的內容。

上市 不得申請高級無抵押債券在聯交所或任何其他司法權區上市或在任何場外交易所報價。

債券認購協議內的任何條款僅可在高級無抵押債券的持有人及債券發行人雙方同意的情況下修訂或豁免。本公司將不時就債券認購協議及／或高級無抵押債券遵守上市規則的所有相關規定。

於釐定高級無抵押債券是否公平合理時，董事會認為，與二零二一年有擔保債券比較為適當，原因是該債券是本公司唯一尚未償還的上市無抵押債務，其最能反映市場對本公司發行優先級的無抵押債務的風險水平所要求的回報。董事會於評估高級無抵押債券的條款是否公平合理時，考慮了債務的整體實際成本，包括：(i)年利率為8.22%，(ii)認購價為93%，(iii)年度延期費為3%（假設悉數延期），及(iv)到期日贖回價為100.5%。根據該等條款，債務實際成本約為13.35%。此數字處於二零二一年有擔保債券的交易收益率範圍內，其於最後可行日期前十二個月介乎13.18%至47.23%。此範圍反映市場所需的債務成本，並計及近期對本公司信貸狀況的評估、整體經濟狀況及二零二一年有擔保債券的到期日。鑑於高級無抵押債券的到期日較長，董事會認為，債務實際成本約13.35%（接近該範圍的下限）實屬有利，並可反映本公司目前的信貸狀況及現行市況。

此外，鑑於高級無抵押債券將發行予一名投資者，而該投資者與本公司現時的銀行融資提供者不同，與本公司並無建立往來銀行關係，因此，該投資者不大可能願意接受較低的回報，而董事會認為於評估高級無抵押債券的條款是否公平合理時，不宜與本公司未償還銀行貸款作比較。

除上文所述者外，董事會亦已考慮資本市場現時的不確定因素、香港房地產行業的顯著衰退，以及向其現有信貸融資提供者取得額外信貸的相關挑戰。因此，董事會認為高級無抵押債券的條款對股東而言屬公平合理。

VI. 交易協調協議

日期

二零二五年一月二十三日(聯交所交易時間前)

訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 投資人

背景、考慮因素及釐定基準

根據交易協調協議，本公司同意(其中包括)於策略性資助及夥伴關係建議書完成日期向投資人支付或促使支付22百萬港元。

向投資人支付的款項乃本公司經考慮投資人根據策略性資助及夥伴關係建議書對本公司的出資及同意根據策略性資助及夥伴關係建議書提供資金支持而協定。

向投資人支付的款項乃經本公司與投資人公平磋商後釐定，並已考慮：

- (a) 本集團於目前不利市況及高利率經濟環境下獲取大量長期資金所面臨的整體困難及不確定性，以及策略性資助及夥伴關係建議書將為本集團帶來的裨益，詳細解釋載於本董事會函件「落實建議書的理據及預期裨益」一節；及
- (b) 策略性資助及夥伴關係建議書包括透過發行股本及債務以進行集資。於評估交易協調協議項下擬支付的協調款項是否公平合理時，董事會考慮了獨立包銷商就確保發行人取得股本投資而通常收取的費用，以及銀行就債務包銷所收取的費用。根據交易協調協議將支付予投資人的22百萬港元款項，佔根據策略性資助及夥伴關係建議書籌集的總金額的1.75%，該金額(i)低於包銷商根據供股包銷協議收取的2%及包銷商於近期其他供股活動中收取的包銷佣金，及(ii)略高於銀行於二零二四年就發行無抵押銀團貸款而向本公司收取的1.55%(不論提取金額多少均須支付)及無抵押的二零二一年有擔保債券的包銷商所收取的約1.2%(連同其他費用)。

董事會認為，交易協調協議乃按一般商業條款訂立，且就股東而言屬公平合理。

責任

本公司將盡最大努力依照時間表實施策略性資助及夥伴關係建議書，而投資人將向本公司提供本公司可能以書面合理要求的有關合作及協助。

除非適用法律另有規定，否則未經投資人事先書面同意，本公司承諾不會撤回策略性資助及夥伴關係建議書，或允許策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易失效或促使其撤回。

條件

本公司根據交易協調協議支付款項的責任須待上市規則及收購守則所要求的有關交易協調協議及其項下擬進行交易的任何豁免、同意、授權、許可及批准已獲授予、達成或給予(視適用情況而定)，且所有該等豁免、同意、授權、許可及批准於最後終止時間之前並無被撤銷或撤回。上述條件概不得豁免。於最後可行日期，上述概無條件已獲達成。

終止

倘供股被終止，投資人及本公司在交易協調協議項下的權利及責任將失效，並且任何一方均不得根據或就交易協調協議向另一方提出任何申索，惟先前違反交易協調協議者除外。

VII. 建議進行紅利認股權證發行

董事會建議(惟須符合以下所述條件)按於記錄日期每持有十(10)股合併股份(或於股份合併前每二十(20)股現有股份)獲發一(1)份紅利認股權證的基準向合資格股東進行紅利認股權證發行，並按比例就當時持有的任何其他十(10)股完整倍數的合併股份進行紅利認股權證發行。

合資格股東將嚴格根據所持十(10)股完整倍數的合併股份收取紅利認股權證。因此，持有少於十(10)股合併股份的合資格股東將無權獲發任何紅利認股權證。

特別授權

紅利認股權證及紅利認股權證股份將根據將於股東特別大會上尋求的特別授權發行。由於概無股東於紅利認股權證發行中擁有任何有別於一般股東的權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票贊成有關紅利認股權證發行的決議案。

行使紅利認股權證時將予發行的股份

每份紅利認股權證將賦予其持有人權利以現金按認股權證認購價0.22港元(可予調整)認購一(1)股紅利認股權證股份。根據於最後可行日期已發行的9,209,789,676股現有股份,並假設本公司自最後可行日期起至記錄日期止將不會進一步發行或購回股份,將發行的紅利認股權證的最高數目為460,489,483份紅利認股權證,而於紅利認股權證所附帶的認股權證認購權獲悉數行使時,最多將發行460,489,483股紅利認股權證股份,佔於最後可行日期已發行股份數目的10%,佔緊隨股份合併及供股後的經擴大合併股份數目約3.57%,以及佔經供股及於行使所有紅利認股權證所附認股權證認購權後將予發行的紅利認股權證股份而擴大的合併股份數目約3.45%。獲得紅利認股權證的權利不可予以放棄。根據初步認股權證認購價每股紅利認股權證股份0.22港元計算,於所有紅利認股權證獲行使時,本公司將收取總認購款項合共約101百萬港元。

因行使紅利認股權證所附認購權而配發及發行的股份,將於各方面與進行該等配發及發行日期當時的已發行股份享有同等權益。

紅利認股權證發行的條件

紅利認股權證發行須待(i)於股東特別大會上通過必要決議案以批准發行紅利認股權證及紅利認股權證股份、股份合併、法定股本增加及策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易;及(ii)聯交所上市委員會批准紅利認股權證及紅利認股權證股份上市及買賣後,方可作實。上述條件概不得豁免。於最後可行日期,上述概無條件已獲達成。

認購價及認購期

紅利認股權證將以記名形式發行,而每份紅利認股權證將賦予其持有人權利,可於紅利認股權證發行日期起至認股權證屆滿日(預期將為二零二五年四月七日(星期一)至二零二七年四月七日(星期三))(包括首尾兩天)的任何時間,以0.22港元的初步認股權證認購價,以現金認購一(1)股紅利認股權證股份,惟須受限於在若干情況(包括股份合併、股份拆細、資本化發行及資本分派等)下此類證券通常出現的慣常反攤薄調整。紅利認股權證的重大條款概要載於本通函附錄三。

董事會函件

初步認股權證認購價為0.2200港元，較：

- (i) 根據收市價計算的理論收市價每股合併股份0.1700港元溢價約29.41%；
- (ii) 根據截至最後交易日（包括該日）止最後五(5)個交易日在聯交所所報的收市價每股現有股份0.0856港元計算的理論平均收市價每股合併股份0.1712港元溢價約28.50%；
- (iii) 根據截至最後交易日（包括該日）止最後十(10)個交易日在聯交所所報的收市價每股現有股份0.0855港元計算的理論平均收市價每股合併股份0.1710港元溢價約28.65%；
- (iv) 根據截至最後交易日（包括該日）止最後三十(30)個交易日在聯交所所報的收市價每股現有股份0.0857港元計算的理論平均收市價每股合併股份0.1714港元溢價約28.35%；
- (v) 根據於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股現有股份0.085港元計算的理論收市價每股合併股份0.017港元溢價約29.41%；及
- (vi) 根據(a)按收市價計算的理論收市價每股合併股份0.1700港元，(b)供股所得款項總額約1,492百萬港元及(c)完成供股後理論合併股份總數計算的理論除權價每股合併股份約0.1764港元溢價約24.72%。

初步認股權證認購價乃參考合併股份的理論市價而釐定，並較董事會認為對股東具吸引力的合併股份的理論市價溢價，原因是紅利認股權證發行乃旨在為股東提供誘因以支持該建議。因此，董事認為紅利認股權證發行的條款（包括初步認股權證認購價）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

假設所有紅利認股權證獲行使，將籌集最多所得款項總額及所得款項淨額分別約101.31百萬港元及99.36百萬港元。因此，每股紅利認股權證股份的淨價格約為0.2158港元。倘紅利認股權證及紅利認股權證股份於股份合併生效及上述條件達成後發行，則可能將予發行的所有紅利認股權證股份的最高面值約為7.37百萬港元。

零碎配額

紅利認股權證的零碎配額(如有)將不會發行予合資格股東,但會在切實可行的情況下予以彙集並在市場上出售。出售所得款項淨額將留歸本公司所有。

海外股東

紅利認股權證發行將不會根據香港以外任何司法權區的任何證券法例註冊或存檔。

於決定是否有必要或適宜從紅利認股權證發行中剔除於記錄日期已登記為本公司股東的海外股東時,董事將就根據有關海外股東所居住相關地區的法律及相關監管機構或證券交易所的規定,將紅利認股權證發行延伸至該等海外股東(如有)的可行性作出查詢。倘董事經查詢後認為,基於相關地區的法律的法律限制或相關監管機構或證券交易所的規定,將該海外股東排除在外乃屬必要或適宜,則不會向該海外股東授出紅利認股權證。有關將海外股東排除在紅利認股權證發行之外所依據的基準將載於供股章程。

於最後可行日期僅有一名海外股東,其登記地址位於加拿大,並擁有2,500股現有股份的權益(佔本公司全部已發行股本約0.000027%)。倘於記錄日期發現更多海外股東,則根據上市規則第13.36(2)條,本公司將根據相關海外司法權區的法例及相關監管機構或證券交易所的規定,就將紅利認股權證發行延伸至該等海外股東(如有)的可行性作出必要查詢。

根據紅利認股權證發行原應發行予不合資格股東的紅利認股權證倘能取得溢價(扣除開支),將於紅利認股權證開始買賣後盡快在市場出售。任何出售所得款項淨額(扣除開支後)將根據該等不合資格股東各自的股份持有量按比例以港元分派予彼等。有關款項將郵寄予彼等,郵誤風險由彼等自行承擔,除非分配予該等人士的金額少於100港元,在此情況下,該等款項將留歸本公司所有。

所有海外股東應就彼等是否獲准參與紅利認股權證發行,或是否需要任何政府或其他方面的同意,或是否需要遵守其他程序,而諮詢彼等的專業顧問。

進行紅利認股權證發行的理由

董事相信,紅利認股權證發行將給予股東機會參與本公司的增長。

所得款項的擬定用途

倘任何紅利認股權證獲行使，本公司預期會將所得款項淨額分配作一般企業用途，包括營運資金及營運開支。本公司將遵守上市規則的披露規定，迅速通知股東有關所得款項用途的任何重大變動（如適用）。

本集團於過去十二個月的集資活動

本公司於緊接最後可行日期前十二個月內並無透過發行股本證券進行任何集資活動。

上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准合併股份、供股股份（以未繳股款及繳足股款兩種形式）、紅利認股權證及紅利認股權證股份上市及買賣。本公司概無任何部分的已發行證券或正在或建議尋求批准上市或買賣的證券在聯交所以外任何證券交易所上市或買賣。

紅利認股權證發行將須待聯交所上市委員會批准紅利認股權證及紅利認股權證股份上市及買賣後，方可作實。

紅利認股權證的證書及每手買賣單位

待達成紅利認股權證發行的條件後，預期紅利認股權證的證書將於二零二五年四月七日（星期一）或之前寄發至有權獲發紅利認股權證的股東各自於本公司股東名冊所示的地址，郵誤風險由彼等承擔。

預期紅利認股權證將於二零二五年四月八日（星期二）在聯交所開始買賣。預期紅利認股權證將以每手買賣單位20,000份紅利認股權證在聯交所買賣。

記錄日期及暫停辦理股份過戶登記手續

紅利認股權證發行所涉附權股份的最後交易日將為二零二五年三月十日（星期一）。為符合紅利認股權證發行的資格，所有尚未辦理過戶的股份須於二零二五年三月十二日（星期三）下午四時三十分前送達股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

VIII. 建議股份合併、法定股本增加、建議更改每手買賣單位及碎股安排

建議股份合併

鑑於現有股份的現行買賣價低於0.1港元，而每手買賣單位價格遠低於2,000港元，董事會已考慮上市規則第13.64條及香港交易及結算所有限公司於二零零八年十一月二十八日頒佈的《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》(於二零二四年六月更新)的影響。

因此，董事會擬向股東提呈進行股份合併，當中涉及將每兩(2)股每股面值0.008港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股面值0.016港元的合併股份。股份合併後，每手買賣單位將由10,000股現有股份更改為20,000股合併股份。策略性資助及夥伴關係建議書將於股份合併及更改每手買賣單位生效後執行。

股份合併的條件

股份合併須待下列條件達成後，方告作實：

- (i) 於股東特別大會上通過必要決議案以批准股份合併、法定股本增加及策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易；
- (ii) 遵守百慕達及香港法例(如適用)及上市規則就股份合併生效的所有相關程序及規定；及
- (iii) 聯交所上市委員會批准合併股份上市及買賣。

由於概無股東於股份合併中擁有任何有別於一般股東的權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票贊成有關股份合併的決議案。上述條件概不得豁免。於最後可行日期，上述概無條件已獲達成。

股份合併的影響

於最後可行日期，本公司的法定股本為180,000,000港元，分為22,500,000,000股每股面值0.008港元的現有股份，其中9,209,789,676股現有股份已經發行及繳足股款或入賬列作繳足股款。

假設於最後可行日期至股東特別大會日期期間概無進一步發行或購回現有股份，緊隨股份合併生效後但於供股完成前，本公司的法定股本將為180,000,000港元，分為11,250,000,000股每股面值0.016港元的合併股份，其中4,604,894,838股合併股份(全部已繳足股款或入賬列作繳足股款)將為已發行。

於股份合併生效後，根據本公司的公司細則，合併股份將於各方面彼此享有同等地位。

本公司將不會向股東發行任何零碎合併股份。任何零碎合併股份將予以彙集，並在可能情況下出售，所得款項將留歸本公司所有。零碎合併股份將僅就合併股份持有人的全部股權而產生，不論該持有人持有的股票數目為何。

除就股份合併將產生的相關開支外，實行股份合併將不會改變本公司的相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東的權益或權利，惟可能產生的任何零碎合併股份除外。董事會相信，股份合併將不會對本集團的財務狀況構成任何重大不利影響，且於股份合併生效當日，並無合理理由相信本公司當時無力(或於股份合併後無力)償還其到期負債。股份合併將不會涉及削減本公司任何未繳股本的任何負債或向股東償還本公司任何未繳股本，亦不會導致股東的相對權利出現任何變動。

本公司的其他證券

於最後可行日期，本公司並無可兌換或交換為本公司股份的已發行但尚未行使的可兌換證券、購股權或認股權證。

以現有股票換領合併股份股票

待股份合併生效後，股東可於二零二五年三月十日(星期一)至二零二五年四月十六日(星期三)期間(包括首尾兩天)，將現有股份的股票交回股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以換領現有股份的新股票，費用由本公司承擔。此後，現有股份的現有股票將繼續為合法所有權的良好憑證，股東可就每張已註銷的現有股票或每張就合併股份發行惟將不得用作買賣、交收及登記用途的新股票，支付2.50港元(或聯交所可能不時允許的較高金額)的費用以換領合併股份的新股票。

合併股份的新股票將以紅色發行，以區別黃色的現有股票。

上市及買賣

待合併股份獲准於聯交所上市及買賣，以及符合香港結算的股份收納規定後，合併股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自合併股份於聯交所開始買賣之日或香港結算可能釐定的其他日期起於中央結算系統內存管、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交收日在中央結算系統內進行。中央結算系統內的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序。本公司將作出一切必要安排，使合併股份獲納入中央結算系統。

法定股本增加

董事會亦建議進行法定股本增加，以使於股份合併生效後，本公司的法定股本將由180,000,000港元(分為11,250,000,000股每股面值0.016港元的合併股份)增加至500,000,000港元(分為31,250,000,000股每股面值0.016港元的合併股份)，以便有足夠的法定但未發行的合併股份用作配發及發行供股項下的其他新合併股份及日後行使紅利認股權證。

建議法定股本增加須待於股東特別大會上通過必要決議案以批准股份合併、法定股本增加及策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易後，方可作實。上述條件概不得豁免。於最後可行日期，上述概無條件已獲達成。

待該條件達成後，預期建議法定股本增加將於股份合併生效時生效。

建議更改每手買賣單位

現有股份目前於聯交所買賣的每手買賣單位為10,000股現有股份。董事會建議於股份合併生效後，將每手買賣單位由10,000股現有股份更改為20,000股合併股份。

根據於最後交易日的收市價每股現有股份0.0850港元（相當於理論收市價每股合併股份0.1700港元）計算，(i)每手10,000股現有股份的價值為850港元；及(ii)假設股份合併生效，每手20,000股合併股份的價值將為3,400港元。

進行股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位的理由

根據上市規則第13.64條，當股份市價接近0.01港元或9,995.00港元的極限時，聯交所保留權利要求上市發行人更改交易方式或對現有股份進行合併或分拆。香港交易及結算所有限公司於二零零八年十一月二十八日頒佈（及於二零二四年六月更新）的《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》進一步說明：(i)股份市價低於每股0.10港元的水平將被視為上市規則第13.64條所指的極端水平；及(ii)考慮到證券交易的最低交易成本，每手買賣單位的預期價值應高於2,000港元。

鑑於股份現時的成交價低於0.10港元，而每手買賣單位的價值遠低於2,000港元，董事會建議於股份合併生效後，根據收市價而將本公司的理論股價調整至每股合併股份0.1700港元。根據每手買賣單位20,000股合併股份計算，新的每手買賣單位的理論價值將為3,400港元，此舉將使本公司符合上市規則的交易規定。股份合併將增加股份的面值。因此，股份合併將相應調高合併股份於聯交所的每手買賣單位成交價，從而減低股份買賣的整體交易及處理成本。因此，股份合併不僅可使本公司符合上市規則的交易規定，亦理應吸引更多投資者，從而擴大股東基礎。

法定股本增加將賦予本公司足夠的法定但未發行的合併股份，以用作配發及發行供股項下的其他新合併股份，以及日後因行使紅利認股權證而發行的紅利認股權證股份。

股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位將不會對本公司的財務狀況構成任何重大不利影響，亦不會導致股東的相對權利出現變動，且符合本公司及股東的整體利益。

於最後可行日期，除股份合併、法定股本增加及建議供股外，本公司無意於未來12個月內進行任何公司行動或安排，包括進一步的股份合併、股份拆細及股本削減，而導致可能削弱或否定股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位的預期目的。

碎股安排

為方便因股份合併及更改每手買賣單位或因供股而產生的碎股買賣，本公司已委任香港中央證券登記有限公司於二零二五年三月二十四日(星期一)上午九時正至二零二五年四月十四日(星期一)下午四時正期間(包括首尾兩天)，按盡力基準提供碎股對盤服務予有意購入合併股份碎股以補足一手完整買賣單位，或供有意出售其所持有的合併股份碎股的股東。合併股份的有效股票所代表的合併股份碎股的持有人如欲利用此項便利，以出售其合併股份碎股或補足其碎股至一手新的完整買賣單位，可直接或透過其經紀於辦公時間內(即上午九時正至下午四時三十分)聯絡香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，電話為(852) 2862 8555)。合併股份持有人如欲配對碎股，應先致電上述香港中央證券登記有限公司的電話號碼預約。合併股份碎股持有人務請注意，概不保證合併股份碎股的買賣盤可獲成功配對。

IX. 本公司過往的股本集資

本公司於緊接該公佈日期或最後可行日期前12個月期間並無進行任何股本集資活動。

X. 有關本集團的資料

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業發展及投資以及證券投資業務。

XI. 有關投資人、債券認購人及基滙資本的資料

投資人及債券認購人均是為了投資於本公司(分別透過供股及高級無抵押債券)而成立的特殊目的公司。彼等各自由基滙資本的附屬公司(作為Gateway Real Estate Fund VII (Singapore) L.P.的普通合夥人,其中Gateway Real Estate Fund VII (Singapore) L.P.為一間於新加坡成立的有限合夥,其投資者基礎龐大,並主要在亞太地區從事投資於與房地產資產及非房地產相關資產或營運有關的任何直接或間接權益)所牽頭的機構投資者財團擁有。基滙資本為一間私募股權基金管理公司,專注於亞太地區房地產及私募股權市場以及全球其他高進入壁壘市場。該公司的投資涵蓋整個房地產行業,包括住宅開發、辦公室、零售商場、酒店、物流倉庫及互聯網數據中心項目。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,投資人及債券認購人主要從事投資控股。

XII. 有關NEWCO、EARNEST EQUITY及GOLDEN BOOST的資料

Newco為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司,於最後可行日期由鍾先生擁有99.9996%權益(餘下0.0004%權益由投資人擁有)。Newco主要從事透過Earnest Equity及Golden Boost進行投資控股,而該兩公司於最後可行日期合共持有本公司約56.24%股份。

Earnest Equity為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後可行日期,其直接持有本公司約56.24%股份,並為Newco的全資附屬公司。

Golden Boost亦為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後可行日期,其直接持有本公司約0.0002%股份,並為Newco的全資附屬公司。其成立目的為投資控股。

XIII. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年二月二十七日(星期四)至二零二五年三月六日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續,以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。於暫停辦理股份過戶登記期間將不會有任何股份過戶。為了有權出席股東特別大會及於會上投票,所有過戶表格連同有關股票最遲須於二零二五年二月二十六日(星期三)下午四時三十分前送達香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

本公司將於二零二五年三月十三日(星期四)至二零二五年三月二十日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續,以釐定有權參與供股及紅利認股權證發行的股東身份。於暫停辦理股份過戶登記期間將不會有任何股份過戶。為了有權參與供股及紅利認股權證發行,所有過戶表格連同有關股票最遲須於二零二五年三月十二日(星期三)下午四時三十分前送達香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

XIV. 收購守則及上市規則的涵義

本公司股權架構的變動

Earnest Equity因認購協議而收購本公司超過30%的投票權，此將觸發根據收購守則規則26.1就本公司所有已發行股份提出強制性全面收購要約的責任，除非獲證監會給予豁免。

就此而言，本公司已獲鍾先生告知，Newco已根據收購守則規則26.1註釋6(a)申請豁免就策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易提出強制性全面收購要約的責任，而證監會已於二零二五年二月五日給予豁免。

建議股份合併及法定股本增加

建議股份合併及法定股本增加須待股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

由於概無股東於股份合併及法定股本增加中擁有任何有別於一般股東的權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票贊成有關股份合併及法定股本增加的決議案。

策略性資助及夥伴關係建議書及建議進行紅利認股權證發行

建議供股

根據上市規則第7.19A(1)條及第7.27A(1)條，由於供股將使本公司已發行合併股份總數於緊接該公佈日期前12個月期間內增加超過50%（經計及法定股本增加的影響），供股須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實，而本公司任何控股股東及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成有關供股的決議案。根據上市規則第7.27A條，鍾先生（透過Newco及其附屬公司，包括(i) Earnest Equity（於5,179,172,062股現有股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約56.24%）及(ii) Golden Boost（為Earnest Equity的聯繫人，於20,000股現有股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約0.0002%））將須放棄投票贊成有關供股的決議案。

供股本身不會引致25%或以上的理論攤薄影響。因此，供股的理論攤薄影響符合上市規則第7.27B條的規定。

交易協調協議及債券認購協議

應控股股東的邀請，投資人同意透過與Digisino及Newco（兩者均由鍾先生控制並因此為本公司的關連人士）就策略性資助及夥伴關係建議書訂立認購協議及股東協議，以收購Newco的重大股權。董事會視投資人為本公司的關連人士，債券認購人亦然，其亦由基滙資本的附屬公司（作為Gateway Real Estate Fund VII (Singapore) L.P.的普通合夥人）所牽頭的機構投資者財團擁有。鑑於交易協調協議及債券認購協議乃作為策略性資助及夥伴關係建議書的一部分而互相訂立，其項下擬進行的交易將被視為本公司的關連交易，須根據上市規則第十四A章取得獨立股東的批准。

於債券認購協議及交易協調協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

於最後可行日期，鍾先生透過Newco及其附屬公司，擁有本公司5,179,192,062股現有股份（佔本公司已發行股本總額約56.24%）。因此，鍾先生及其聯繫人簡士民先生（於23,790,500股現有股份（佔本公司全部已發行股本約0.26%）擁有權益）須於股東特別大會上放棄投票贊成有關供股、債券認購協議及交易協調協議及其項下擬進行交易的決議案。

於最後可行日期，Newco由鍾先生透過Digisino擁有99.9996%權益（餘下0.0004%由投資人擁有）。

根據上市規則第14A.70(11)條，鍾先生（與投資人為Newco的共同投資者）以及鍾先生的聯繫人簡士民先生（鍾先生的妻舅）及鍾宛彤女士（鍾先生的女兒），已就批准供股、債券認購協議、以及交易協調協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除基於與鍾先生的關係外，簡士民先生及鍾宛彤女士各自於供股、債券認購協議、以及交易協調協議及其項下擬進行的交易中並無任何重大權益。

建議進行紅利認股權證發行

紅利認股權證發行將根據將於股東特別大會上尋求的特別授權進行。由於概無股東於紅利認股權證發行中擁有有別於一般股東的任何權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票贊成有關紅利認股權證發行的決議案。

根據上市規則第15.02(1)條，因行使紅利認股權證而將予發行的紅利認股權證股份，與因行使任何其他認購權而尚待發行的所有其他股本證券合併計算時（倘所有該等權利獲即時行使，不論有關行使是否獲允許），不得超過發行紅利認股權證時本公司已發行股本的20%。就該上限而言，根據符合上市規則第十七章的購股權計劃授出的購股權並不包括在內。

於最後可行日期，本公司並無任何附帶認購權但尚未行使的證券，而本公司亦無於任何庫存股份中擁有任何法定或實益權益。假設並無發行或購回其他股份，於紅利認股權證所附帶的認購權獲悉數行使後，本公司將發行合共460,489,483股紅利認股權證股份，佔本公司於最後可行日期的現有已發行股本約10.00%，佔緊隨股份合併及供股後的經擴大合併股份數目約3.57%，以及佔經供股及於行使所有紅利認股權證所附認股權證認購權後將予發行的紅利認股權證股份而擴大的合併股份數目約3.45%。

因此，發行紅利認股權證符合上市規則第15.02(1)條。本公司無意轉讓庫存股份以滿足行使紅利認股權證的要求。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事鄭毓和先生、石禮謙先生及盧永仁先生組成）已告成立，以經考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就（其中包括）供股、債券認購協議及交易協調協議及其項下擬進行的交易是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，以及建議獨立股東如何投票。

就此而言，創越融資有限公司已獲獨立董事委員會委任，以就供股、債券認購協議及交易協調協議及其項下擬進行的交易是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的委聘乃經獨立董事委員會正式批准。

XV. 股東特別大會

本公司已召開並將舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）供股、債券認購協議及交易協調協議及其項下擬進行的交易、股份合併、法定股本增加及紅利認股權證發行。

董事會函件

召開股東特別大會的通告載於本通函SGM-1至SGM-5頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快交回香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，惟無論如何必須於股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其續會，並於會上投票。

本公司將於二零二五年二月二十七日(星期四)至二零二五年三月六日(星期四)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的資格。

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶表格連同有關股票必須不遲於二零二五年二月二十六日(星期三)下午四時三十分送達香港中央證券登記有限公司以辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。根據上市規則，股東特別大會上提呈的所有決議案將以投票方式於股東特別大會上表決。待供股獲獨立股東於股東特別大會上批准後，載有有關(其中包括)供股(包括有關接納供股股份的資料)、紅利認股權證發行、暫定配額通知書及額外申請表格的進一步資料的供股章程預期將於二零二五年三月二十一日(星期五)寄發予合資格股東。

XVI. 推薦意見

敦請閣下垂注本通函第IBC-1至IBC-2頁所載列獨立董事委員會向獨立股東發出的函件以及本通函第IFA-1至IFA-43頁獨立財務顧問就供股、債券認購協議及交易協調協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見(連同達致該等意見所考慮的主要因素及理由)後，認為供股、交易協調協議及債券認購協議(包括其項下擬進行的交易)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准供股、交易協調協議、債券認購協議及其項下擬進行的交易。

董事會認為，供股、債券認購協議及交易協調協議、紅利認股權證發行、股份合併及法定股本增加及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

因此，董事會推薦股東投票贊成股東特別大會上提呈的決議案，以批准供股、債券認購協議、交易協調協議、紅利認股權證發行、股份合併及法定股本增加及其項下擬進行的交易。閣下於決定如何就股東特別大會上提呈的決議案投票前，務請閱讀上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

XVII. 額外資料

敦請閣下垂注本通函各附錄所載的額外資料。本通函備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

此致

列位股東 台照

代表董事會
資本策略地產有限公司
公司秘書
簡士民
謹啟

二零二五年二月十七日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



CSI PROPERTIES LIMITED
資本策略地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

敬啟者：

- (1) 控股股東及基滙資本
(透過其管理的基金) 牽頭進行
策略集資以透過以下方法
籌集合共1,992百萬港元
- (i) 以較收市價溢價約5.88%的價格進行1,492百萬港元的包銷供股；
(ii) 發行5億港元的4年期高級無抵押債券；
- (2) 向股東發行紅利認股權證；
(3) 建議股份合併；
(4) 法定股本增加；
(5) 更改每手買賣單位；及
(6) 暫停股份過戶登記

吾等謹此提述本公司日期為二零二五年二月十七日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會的成員，以就(i)供股；(ii)交易協調協議；(iii)債券認購協議及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款進行、就獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東如何於股東特別大會上投票提供意見。創越融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等及獨立股東提供意見。其意見詳情連同其提供意見時所考慮的主要因素及理由載於通函第IFA-1至IFA-43頁的函件內。敬請閣下垂注通函各附錄所載的董事會函件及其他資料。

經考慮獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為供股、交易協調協議及債券認購協議(包括其項下擬進行的交易)乃按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准供股、交易協調協議、債券認購協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

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

鄭毓和先生

石禮謙先生(*GBS, JP*)

盧永仁博士(*JP*)

謹啟

二零二五年二月十七日

以下為創越融資向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔
港灣道6至8號
瑞安中心
28樓2808室

敬啟者：

**(1) 控股股東及基滙資本(透過其管理的基金)
牽頭進行策略集資**

以透過以下方法籌集合共**1,992**百萬港元

(i) 以較收市價溢價約5.88%的價格進行1,492百萬港元的包銷供股；及

(ii) 發行5億港元的4年期高級無抵押債券；

(2) 向股東發行紅利認股權證；

(3) 建議股份合併；

(4) 法定股本增加；

及

(5) 更改每手買賣單位

I 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就供股、債券認購協議及交易協調協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該等事項乃策略性資助及夥伴關係建議書的重要部分。策略性資助及夥伴關係建議書的詳情載於 貴公司致股東日期為二零二五年二月十七日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件構成其一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二五年二月二日，董事會宣佈(其中包括)策略性資助及夥伴關係建議書，據此，基滙資本將(透過其管理的基金)成為 貴公司新的長期策略投資者，並承諾出資約12億港元，以供 貴公司建議透過以下方式籌集合共約1,992百萬港元(未計發行高級無抵押債券的折讓及開支)之用：(i)按於記錄日期每持有10股合併股份獲發18股供股股份為基準發行8,288,810,708股供股股份，認購價為每股供股股份0.18港元，

藉以籌集約1,492百萬港元；及(ii) 貴公司的全資附屬公司向債券認購人(為一間由基滙資本的附屬公司(作為Gateway Real Estate Fund VII (Singapore) L.P.的普通合夥人)牽頭的機構投資者財團擁有的特殊目的公司)發行本金額為5億港元的高級無抵押債券。考慮到投資人根據策略性資助及夥伴關係建議書對 貴公司的出資以及資助承諾， 貴公司已同意於策略性資助及夥伴關係建議書完成日期(即以下日期的較後者：(a)繳足股款供股股份開始在聯交所買賣之日；(b)根據債券認購協議的條款發行高級無抵押債券之日)向投資人支付22百萬港元的金額。策略性資助及夥伴關係建議書的主要目的是為了在房地產行業逆境中籌集長期資金，以促進 貴集團的持續業務發展及優化 貴集團的財務狀況。執行策略性資助及夥伴關係建議書的理由及有關供股、債券認購協議及交易協調協議的主要條款的詳情載於董事會函件內並於下文「落實策略性資助及夥伴關係建議書」、「供股」、「債券認購協議」及「交易協調協議」一節中進一步論述。

因應策略性資助及夥伴關係建議書，Digisino、投資人及Newco訂立認購協議及股東協議，以(其中包括)規管Newco的股權架構以及投資人及鍾先生(為控股股東)向Newco作出的出資，以資助其認購供股股份。Newco已向 貴公司作出不可撤回承諾，以(其中包括)促使其附屬公司或代名人悉數接納及承購暫定配發或轉讓予彼等的合共4,661,272,854股未繳股款供股股份，相當於約839百萬港元，及申請(以額外申請方式)1,774,724,996股供股股份，相當於約319百萬港元。Digisino及投資人亦已同意，在符合若干條件下，於股東協議期限內，(i)未經Digisino事先書面同意，投資人及其聯屬公司不得收購或出售任何股份；及(ii) Digisino將就Newco間接持有的股份所附帶的投票權的投票方式作出所有決定。股東協議進一步訂明自股東協議日期起計五年為禁售期，期間投資人可於四年後要求出售Golden Boost所直接持有的所有股份。另一方面，Digisino、Newco及 貴公司向投資人訂立承諾書，以(其中包括)促使及/或安排 貴公司於策略性資助及夥伴關係建議書完成日期委任一名由投資人提名的人士為非執行董事。

伴隨策略性資助及夥伴關係建議書，董事會亦於同日宣佈 貴公司建議按於記錄日期每持有10股合併股份發行一份紅利認股權證的基準向合資格股東授出紅利認股權證，以及建議股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位，其進一步詳情於董事會函件內詳述。

根據上市規則第7.19A(1)條及第7.27A(1)條，由於供股將使 貴公司已發行股份總數於緊接該公佈日期前12個月期間內增加超過50%，供股須待獨立股東批准後，方可作實，而 貴公司任何控股股東及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成有

獨立財務顧問函件

關供股的決議案。另外，由於投資人與Digisino及Newco（兩者均為 貴公司的關連人士）訂立認購協議及股東協議，董事會認為投資人及債券認購人亦為 貴公司的關連人士。因此，債券認購協議、交易協調協議及其項下擬進行的交易將構成 貴公司的關連交易，須根據上市規則第十四A章取得獨立股東的批准。任何擁有重大權益的股東必須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

於最後可行日期，鍾先生透過Newco及其附屬公司實益擁有5,179,192,062股現有股份（佔 貴公司已發行股本約56.24%），並為控股股東。鍾先生及其聯繫人（包括於23,790,500股現有股份（佔 貴公司於最後可行日期已發行股本約0.26%）擁有權益的董事簡士民先生）須就於股東特別大會上提呈的有關供股、債券認購協議、交易協調協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，並無其他股東於最後可行日期須於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會（由獨立非執行董事鄭毓和先生、石禮謙先生(*GBS, JP*)及盧永仁博士(*JP*)組成）已告成立，以就供股、債券認購協議及交易協調協議的條款是否公平合理，以及供股、債券認購協議及交易協調協議項下擬進行的交易是否按一般商業條款進行並符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並就將於股東特別大會提呈的相關決議案的投票事宜向獨立股東提供建議。吾等（創越融資）已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、鍾先生、投資人、債券認購人或彼等各自的關連人士或聯繫人概無關聯或關連。於緊接吾等獲委任日期前兩年內，吾等並無(i)以 貴公司的財務顧問或獨立財務顧問的身份行事；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司有任何關係。因此，吾等被視為符合資格就供股、債券認購協議及交易協調協議提供獨立意見。除就吾等的委任已付或應付吾等的一般專業費用外，並無存在任何安排將可令吾等向 貴公司、鍾先生、投資人、債券認購人或彼等各自的關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等獨立於 貴公司。

II 吾等意見的基礎

於制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層（統稱「管理層」）所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設向吾等所提供的資料及事實以及所表達的意見於提供及表達之時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並於截至本函件日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等已尋求並獲管理層確認，向吾等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏重大事實。

吾等已審閱（其中包括）(i)該公佈；(ii)認購協議、股東協議、不可撤回承諾、供股包銷協議、債券認購協議及交易協調協議；(iii) 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報（「二零二二／二三年年報」）及截至二零二四年三月三十一日止年度的年報（「二零二三／二四年年報」）；(iv) 貴公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告（「二零二四／二五年中期報告」）；及(v)通函載列的資料。

吾等依賴該等資料，並認為吾等所收到的資料足以令吾等達致知情見解，且並無理由相信有任何重大資料被隱瞞，亦無懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團、Newco、投資人及／或債券認購人的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料開展任何獨立核證。

III 考慮的主要因素及理由

於制定意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的業務

貴集團主要從事物業發展及投資以及證券投資業務。

物業發展及投資業務方面， 貴集團從事的物業活動包括(i)收購現有物業，並將其翻新或重建成商業及／或住宅物業；或(ii)收購地塊，並將其發展為商業及／或住宅物業，然後透過出售物業及／或租金收入來賺取收益。除擁有物業項目外， 貴集團有多個物業項目乃透過合營企業進行，以及部分透過聯營公司進行，據此， 貴集團將於其綜合財務報表中併入該等合營企業或聯營公司的溢利或虧損。

證券投資業務方面， 貴集團投資於上市及非上市股本及債務證券，以為 貴集團賺取利息收入或股息收入為主。

獨立財務顧問函件

以下載列從 貴公司相關年報及中期報告所摘錄， 貴集團業務於截至二零二二年三月三十一日止年度（「二零二一／二二年全年」）、截至二零二三年三月三十一日止年度（「二零二二／二三年全年」）、截至二零二四年三月三十一日止年度（「二零二三／二四年全年」）、截至二零二三年九月三十日止六個月（「二零二三／二四年半年」）及截至二零二四年九月三十日止六個月（「二零二四／二五年半年」）所得的收入概要：

	二零二四／ 二五年半年 千港元	二零二三／ 二四年半年 千港元	二零二三／ 二四年全年 千港元	二零二二／ 二三年全年 千港元	二零二一／ 二二年全年 千港元
貴集團收益					
• 租金收入	119,904	120,685	235,834	258,391	249,374
• 銷售持作出售物業	23,080	203,298	1,343,298	545,879	171,088
	142,984	323,983	1,579,132	804,270	420,462
應佔合營企業及聯營 公司之收益 (附註1)					
• 租金收入	36,984	50,916	94,372	100,751	87,769
• 銷售持作出售物業	912,497	1,142,606	1,784,854	1,450,863	2,255,098
	949,481	1,193,522	1,879,226	1,551,614	2,342,867
投資收入 (附註2)	24,556	14,745	44,463	64,965	83,354

附註：

1. 應佔合營企業及聯營公司之收益僅供參考，其於 貴集團的綜合財務報表中並無入賬為 貴集團收益。
2. 投資收入由 貴集團證券投資業務所產生的利息收入及股息收入組成。其均於 貴集團的綜合財務報表中入賬為「投資收入」，與 貴集團收益分開入賬。

於二零二四年九月三十日， 貴集團擁有10項持作出售的主要物業項目，該等物業的發展或翻新經已完成。該等項目包括(i)香港的七項商業物業及兩項住宅物業；及(ii)澳門的一項商業物業的餘下商舖及停車場。 貴集團亦於香港持有一項尚待重建的物業項目以於日後出售及於中華人民共和國（「中國」）持有兩項商業物業作投資用途。

此外，於二零二四年九月三十日， 貴集團透過合營企業擁有22項主要物業項目，透過聯營公司擁有兩項主要物業項目。該等項目中有14項的發展或翻新經已完成，7

獨立財務顧問函件

項正在施工，3項正等待重建。正在興建中的項目包括(a)位於九龍彌敦道的綜合住宅／商業重建項目「高臨」；(b)位於中環結志街／嘉咸街的市區重建局綜合商業發展項目；(c)位於銅鑼灣信德街的商業重建項目；(d)位於淺水灣92號的住宅重建項目；(e)油塘港鐵站住宅項目；(f)黃竹坑港鐵站「THE SOUTHSIDE」第五期發展項目；及(g)山頂中峽道24號的住宅重建項目。據管理層告知，貴集團須持續投入資本，以支付該等物業項目的翻新／建築費用。

2. 貴集團的財務業績

以下載列從貴公司相關年報及中期報告所摘錄，貴集團於二零二一／二二年全年、二零二二／二三年全年、二零二三／二四年全年、二零二三／二四年半年及二零二四／二五年半年的綜合損益表概要：

	二零二四／ 二五年半年 千港元 (未經審核)	二零二三／ 二四年半年 千港元 (未經審核)	二零二三／ 二四年全年 千港元 (經審核)	二零二二／ 二三年全年 千港元 (經審核)	二零二一／ 二二年全年 千港元 (經審核)
收益	142,984	323,983	1,579,132	804,270	420,462
銷售及服務成本	(107,530)	(132,019)	(793,039)	(400,343)	(389,130)
毛利	35,454	191,964	786,093	403,927	31,332
投資收入	24,556	14,745	44,463	64,965	83,354
投資收益／(虧損)	(32,950)	(118,686)	(126,312)	29,260	(570,943)
其他收入	166,603	167,942	400,704	301,245	274,488
投資物業的公平值虧損	(51,010)	(27,244)	(36,069)	-	-
轉撥持作出售物業至投資物業的公平值收益	-	-	-	-	1,281,287
應收合營企業款項確認的減值虧損	-	-	(554,926)	(29,913)	-
其他收益／(虧損)	(61,407)	31,385	(114,291)	200,376	719,953
行政開支	(95,611)	(115,553)	(231,469)	(281,079)	(267,095)
融資成本	(298,510)	(323,748)	(663,740)	(495,558)	(310,469)
應佔合營企業業績	(581,869)	269,387	62,263	239,251	116,003
應佔聯營公司業績	(43,869)	(37,983)	(64,130)	(49,047)	(22,756)
除稅前溢利／(虧損)	(938,613)	52,209	(497,414)	383,427	1,335,154
所得稅抵免／(開支)	23,971	3,780	41,462	(18,327)	(97,096)
應佔溢利／(虧損)					
• 貴公司擁有人	(904,102)	57,579	(425,605)	335,654	1,156,180
• 永續資本證券持有人	-	-	-	34,300	73,422
• 非控股權益	(10,540)	(1,590)	(30,347)	(4,854)	8,456
	(914,642)	55,989	(455,952)	365,100	1,238,058

2.1 二零二二／二三年全年與二零二一／二二年全年的比較

與二零二一／二二年全年的收益相比(當時 貴集團仍在經歷2019冠狀病毒病疫情的持續影響)， 貴集團於二零二二／二三年全年的收益增加約383.8百萬港元，或約91.3%。雖然2019冠狀病毒病疫情已結束，但香港及中國內地的經濟復甦仍然緩慢且疲弱。此外，市場利率上升亦為 貴集團於二零二二／二三年全年帶來進一步挑戰。儘管市況欠佳， 貴集團仍積極推銷其物業項目，並成功推售其商業物業，包括中環些利街的寫字樓單位及屯門「城•點」的零售商舖及招牌。

另一方面，於二零二一／二二年全年，一間合營企業位於北京黃金地段的優越翻新項目「金輿東華」約半數翻新單位以高價售出。然而，二零二二／二三年全年並無合營項目錄得同樣顯著的銷售，導致應佔合營企業收益減少。儘管如此，二零二二／二三年全年應佔合營企業溢利較二零二一／二二年全年增加約123.2百萬港元，或約106.2%。此改善主要由於二零二二／二三年全年並無就合營企業的商業物業作出減值虧損撥備(二零二一／二二年全年：就合營企業的商業物業作出減值虧損撥備198.4百萬港元)。

於二零二一／二二年全年， 貴集團考慮到上海當時的市況，將兩個位於上海的購物商場出租以賺取租金收入將更有利可圖，因此作出策略性決定，將其由持作出售物業重新分類為投資物業。 貴集團的持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。由於重新分類， 貴集團於二零二一／二二年全年確認重估該等物業的公平值收益約1,281.3百萬港元。相反，二零二二／二三年全年並無錄得相同性質的公平值收益。

於二零二二／二三年全年， 貴集團評估應收合營企業款項的預期信貸虧損，並就應收合營企業款項的總和約562.6百萬港元(從總額約6,612.5百萬港元中) 確認減值約29.9百萬港元(二零二一／二二年全年：零)。

貴集團的其他收益主要包括出售其附屬公司的股權的收益。於二零二一／二二年全年， 貴集團出售其於一間主要從事持有待售物業的前附屬公司的全部股權予一間與兩名獨立第三方成立的合營企業， 貴集團持有該合營企業的51%股權。此項交易產生收益約742.4百萬港元。於二零二二／二三年全年， 貴集團同樣出售其於另一間前附屬公司的全部股權，該附屬公司主要從事持有發展中物業。該出售乃出售予另一間合營企業，而該合營企業同樣由兩名獨立第三方成立， 貴集團持有其51%股權。該交易產生收益約163.3百萬港元。

於二零二二／二三年全年，貴集團就其投資錄得公平值收益淨額約29.3百萬港元，而二零二一／二二年全年則錄得公平值虧損淨額約570.9百萬港元。此改善主要由於就於損益賬按公平值計算（「於損益賬按公平值計算」）的金融資產錄得較低公平值虧損，於二零二二／二三年全年約為59.9百萬港元（二零二一／二二年全年：約678.4百萬港元）。

儘管銀行借款總額減少，但由於貴集團的銀行借款按浮動利率計息，故市場利率上升令貴集團的融資成本增加。因此，總融資成本上升約185.1百萬港元，或約59.6%。

2.2 二零二三／二四年全年與二零二二／二三年全年的比較

於二零二三／二四年全年，貴集團錄得收益較二零二二／二三年全年大幅增加約774.9百萬港元或約96.3%。儘管年內經濟復甦疲弱及利率上升，貴集團仍積極展開銷售行動，並成功售出位於白加道45號的豪華住宅項目。

於二零二三／二四年全年，合營企業的物業銷售額亦較二零二二／二三年全年增加約23.0%，主要由於山頂道8-12號的超豪華住宅項目「Infinity」吸引了來自香港及中國內地的買家，推高銷售量增加。此外，合營項目「金輿東華」及「皇第」於二零二三／二四年全年錄得進一步銷售。

然而，於二零二三／二四年全年，貴集團錄得應收合營企業款項減值虧損約554.9百萬港元（二零二二／二三年全年：29.9百萬港元），主要是由於古洞北／粉嶺北新發展區的合營項目錄得減值虧損。減值乃由於未能於指定限期內與香港政府地政總署就該項目地段的補地價達成共識。因此，香港政府地政總署透過發放特惠土地補償以換取收回該地段。由於特惠土地補償金額低於土地收購成本，故貴集團作出減值虧損。

於二零二三／二四年全年，貴集團就其投資錄得公平值虧損淨額約126.3百萬港元，而二零二二／二三年全年則如上文所述錄得公平值收益淨額約29.3百萬港元。此外，於二零二三／二四年全年，貴集團確認投資物業的公平值虧損約36.1百萬港元（二零二二／二三年全年：無）。

儘管貴集團持續致力減低負債，於二零二三／二四年全年的融資成本較二零二二／二三年全年增加約168.2百萬港元，或約33.9%。增加是由於市場利率上升導致銀行借款的融資成本增加。

整體而言，貴集團自二零二二／二三年全年的盈利轉為二零二三／二四年全年的虧損。貴公司不建議派發二零二三／二四年全年的末期股息，是自截至二零零五年三月三十一日止年度以來首次。

2.3 二零二四／二五年半年與二零二三／二四年半年的比較

於二零二四／二五年半年，貴集團的營業額受多項因素影響，包括中國內地及香港經濟持續疲弱、利率高企及物業需求低迷。於二零二四／二五年半年確認的銷售額主要來自出售「城•點」的數個車位及出售澳門「百老匯中心」的數個單位。於二零二四／二五年半年的收益較二零二三／二四年半年減少約181.0百萬港元，或約55.9%。其中，物業銷售收益自二零二三／二四年半年約203.3百萬港元大幅下跌至二零二四／二五年半年約23.1百萬港元，減幅約88.6%。

來自合營物業項目的銷售額亦自二零二三／二四年半年約1,142.6百萬港元減少至二零二四／二五年半年約912.5百萬港元，減幅約20.1%。貴集團於二零二四／二五年半年錄得應佔合營企業虧損約581.9百萬港元，主要由於就持作出售物業的公平值虧損作出撥備。與此相比，於二零二三／二四年半年錄得應佔合營企業溢利約269.4百萬港元。

貴集團於二零二四／二五年半年繼續就其投資錄得公平值虧損淨額約33.0百萬港元(二零二三／二四年半年：約118.7百萬港元)，以及投資物業的公平值虧損合共約51.0百萬港元(二零二三／二四年半年：約27.2百萬港元)。

於二零二四／二五年半年，貴集團錄得其他虧損乃主要由於撇銷與貴集團提供的按揭貸款有關的應收貸款約61.5百萬港元(二零二三／二四年半年：無)。

儘管面對上述挑戰，貴集團持續努力減少銀行借款，令二零二四／二五年半年的融資成本與二零二三／二四年半年相比減少約25.2百萬港元，或約7.8%。

獨立財務顧問函件

3. 貴集團的財務狀況

以下載列從 貴公司相關年報及中期報告所摘錄， 貴集團於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日的綜合財務狀況表概要：

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	155,612	165,047
投資物業	3,170,362	3,204,457
於損益賬按公平值計算的金融資產	259,771	283,230
會所會籍	12,405	12,405
於合營企業的權益	3,708,396	5,645,075
應收合營企業款項	6,822,347	6,813,871
於聯營公司的權益	508,908	503,086
應收聯營公司款項	998,936	940,018
應收貸款	70,688	72,792
	15,707,425	17,639,981
流動資產		
應收貸款	6,782	115,399
貿易及其他應收款項	179,713	290,858
持作出售物業	5,527,169	5,598,042
於損益賬按公平值計算的金融資產	61,211	68,591
可退回稅項	838	1,560
證券經紀所持現金	1,583	3,399
銀行結餘及現金	1,969,874	2,520,518
	7,747,170	8,598,367
流動負債		
其他應付款項及應計費用	207,410	229,605
合約負債	1,766	620
應付稅項	108,187	128,872
應付合營企業款項	367,716	1,699,816
應付附屬公司非控股股東款項	104,513	123,254
銀行借款－一年內到期	1,921,279	3,876,918
有擔保票據－一年內到期	2,304,654	—
	5,015,525	6,059,085

獨立財務顧問函件

	於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
銀行借款—一年後到期	5,469,057	4,005,930
有擔保票據—一年後到期	—	2,301,660
遞延稅項負債	130,549	135,555
	5,599,606	6,443,145
權益		
貴公司擁有人應佔權益(「資產淨值」)	12,847,271	13,732,585
非控股權益	(7,807)	3,533
	12,839,464	13,736,118

3.1 貴集團的資產

於二零二四年九月三十日，貴集團的總資產約為23,454.6百萬港元。貴集團的主要資產包括(i)合營企業權益及應收合營企業款項；(ii)聯營公司權益及應收聯營公司款項；(iii)持作出售物業；(iv)投資物業；(v)銀行結餘及現金；及(vi)其他資產。

誠如上文「1. 貴集團的業務」一節所述，大多物業項目乃由貴集團透過合營企業及聯營公司承建。貴集團向該等項目注資的方式為透過對合營企業／聯營公司進行股權投資(入賬列作「於合營企業／聯營公司的權益」)或透過股東貸款(入賬列作「應收合營企業／聯營公司款項」)。

於合營企業的權益自二零二四年三月三十一日約5,645.1百萬港元減少約34.3%至二零二四年九月三十日約3,708.4百萬港元。此減少主要由於合營企業宣派股息以用作抵銷流動負債中的應付合營企業款項，以及合營企業的物業撥備。於二零二四年九月三十日，應收合營企業款項包括(i)向合營企業提供貸款約2,883.3百萬港元(包括本金及應計利息)。該等貸款為無抵押、按香港最優惠利率加年利率1%至3%及4.875%計息，並須於一年後償還；(ii)向合營企業提供貸款約5,416.1百萬港元(包括本金及應計利息)。該等貸款為無抵押、免息及無固定還款期；及(iii)應佔合營企業虧損約1,095.6百萬港元，反映超出投資成本的累計應佔合營企業虧損(以貴集團的法律或推定責任為限)。

於二零二四年九月三十日，應收聯營公司款項包括(i)向聯營公司提供貸款約1,256.5百萬港元(包括本金及應計利息)。該等貸款為無抵押、按一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率1.5%計息及無固定還款期；及(ii)應佔聯營公司虧損約153.4百萬港元，反映超出投資成本的累計應佔聯營公司虧損(以 貴集團的法律或推定責任為限)。

3.2 貴集團的負債

於二零二四年九月三十日， 貴集團的總負債約為10,615.1百萬港元，主要包括銀行借款及二零二一年有擔保債券合共約9,695.0百萬港元。

於二零二四年九月三十日的銀行借款總共約為7,390.3百萬港元，其中約1,921.3百萬港元於一年內到期，約5,469.1百萬港元於一年後到期。該等銀行借款中，(i)約6,805.2百萬港元按香港銀行同業拆息加年利率1.20%至2.05%計息；及(ii)約585.2百萬港元按全國銀行間同業拆借中心所報的貸款市場報價利率計息，或按上海銀行間同業拆放利率加固定利率計息。該等銀行借款中約4,096.7百萬港元以 貴集團的物業、廠房及設備、投資物業及持作出售物業的押記作抵押，而餘下約3,293.6百萬港元為無抵押。於二零二四年九月三十日，銀行借款的實際年利率介乎4.71%至6.86%。

於二零二四年九月三十日的二零二一年有擔保債券約2,304.7百萬港元乃指 貴公司全資附屬公司Estate Sky Limited於二零二一年七月二十二日向機構投資者發出本金總額3億美元的有擔保債券。二零二一年有擔保債券按年利率5.45%計息，利息於每半年期末支付，並由 貴公司擔保。二零二一年有擔保債券於新交所上市，根據於二零二四年九月三十日所報價格計算，其公平值約為2,074.2百萬港元。二零二一年有擔保債券將於二零二五年七月二十一日到期。由於距離到期日少於一年，二零二一年有擔保債券因此於二零二四年三月三十一日由 貴集團的非流動負債重新分類至於二零二四年九月三十日的 貴集團流動負債。

於二零二四年九月三十日， 貴集團總負債對總資產的比率(「資產負債率」，按(i)銀行借款總額及二零二一年有擔保債券除以(ii) 貴集團總資產計算)約為41.3%。

吾等注意到，誠如通函附錄一所載，銀行借款總額於二零二四年十二月三十一日輕微減少約2.4%至約7,212百萬港元。在此基礎上，於二零二四年十二月三十一日的資產負債率約為40.6%。

3.3 貴集團的或然負債

誠如二零二四／二五年中期報告所披露，於二零二四年九月三十日，貴集團的或然負債乃指貴集團為合營企業及聯營公司獲授的銀行融資所提供的財務擔保約8,752.5百萬港元，包括為合營企業提供的企業擔保約7,531.9百萬港元及為聯營公司提供的企業擔保約1,220.7百萬港元。

誠如通函附錄一所載，於二零二四年十二月三十一日，貴集團提供的財務擔保約為8,640百萬港元，其中為合營企業提供約7,323百萬港元及為聯營公司提供約1,317百萬港元的財務擔保。

3.4 貴集團的資產淨值

於二零二四年九月三十日，資產淨值金額約為12,847.3百萬港元。按已發行9,209,789,676股現有股份計算，於二零二四年九月三十日的每股現有股份資產淨值約為1.39港元。按股份合併完成後已發行4,604,894,838股合併股份計算，於二零二四年九月三十日的每股合併股份資產淨值約為2.79港元。

吾等注意到，根據貴集團的會計政策，貴集團投資物業於貴集團綜合財務狀況表中按公平值列賬，而持作出售物業按個別物業基準以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。同樣的會計處理方法亦應用於貴集團合營企業的物業資產。因此，倘以公平市值計量貴集團及合營企業的持作出售物業，則資產淨值可能須予調整。儘管如此，吾等從管理層得悉，由於貴集團於二零二四年九月三十日的中期業績為未經審核，並鑑於貴公司慣常於全年審核過程中評估其大部分物業資產的公平值，故貴公司僅評估了貴集團有限數目的所持物業資產（包括由合營企業所持有者）的公平值，而非對所有物業資產進行估值。此評估主要乃為二零二四／二五年半年的減值評估而進行。

獨立財務顧問函件

儘管如此，吾等注意到 貴公司於二零二三／二四年年報中披露有關 貴集團資產淨值報表的補充資料，此乃基於假設持作出售物業按由獨立合資格物業估值師於二零二四年三月三十一日評估的公開市場估值列賬，其概要如下：

於二零二四年三月三十一日

資產淨值 (港元)	13,732,585,000
已發行現有股份數目	9,209,789,676
每股現有股份的資產淨值 (港元)	1.49
已發行合併股份數目	4,604,894,838
每股合併股份的資產淨值 (港元)	2.98

加：

貴集團持作出售物業的應佔重估盈餘 (港元)	1,720,263,000
合營企業持作出售物業的應佔重估盈餘 (港元)	1,885,077,000
經調整資產淨值 (港元) (「經調整三月三十一日資產淨值」)	17,337,925,000
每股現有股份的經調整三月三十一日資產淨值 (港元)	1.88
每股合併股份的經調整三月三十一日資產淨值 (港元)	3.77

據管理層告知， 貴集團的物業組合於二零二四年三月三十一日至二零二四年九月三十日期間並無重大變動。此外，管理層認為， 貴集團的物業資產於二零二四年九月三十日的公開市值不會大幅高於其於二零二四年三月三十一日的公開市值。因此，管理層認為並無必要就截至二零二四年九月三十日的物業資產另作估值，以評估其重估盈虧。鑑於下文「4.1 貴集團資本需要」一節所進一步論述的普遍低迷市況，吾等認為，就吾等的分析而言，經調整三月三十一日資產淨值已足以用作評估 貴集團物業資產的市值的參考。

4. 執行策略性資助及夥伴關係建議書的理由

4.1 貴集團資本需要

誠如董事會函件所述， 貴公司於二零二四財政年度及截至二零二四年九月三十日止中期錄得綜合虧損，此乃自鍾先生於二零零四年取得 貴公司的控制權以來 貴公司首次錄得年度及中期虧損。考慮到資本市場環境的不確定性及香港房地產行業的重大衰退，董事會積極尋求長期資金，以重新定位 貴集團的資產負債表，特別是為 貴集團即將到期的債務提供安全保障。

據管理層表示，貴集團需要持續的流動資金以支持其物業發展及投資業務。貴集團一向透過物業銷售所得款項及債務融資為其業務提供資金。然而，市況不利，尤其是 2019 冠狀病毒病疫情後的經濟復甦疲弱及利率持續高企，大大減慢了貴集團的物業銷售額。因此，貴集團的資金來源變得越來越不穩定，成本亦越來越高。

根據香港貿易發展局於二零二五年一月在其網站上發表的一篇題為《Positive Momentum in Newly Built Prime Office Spaces》的文章（「香港貿發局文章」），租賃活動已呈現一些正向動能，尤其以能提供優質設施的新建寫字樓為甚。然而，香港的寫字樓市場仍然充滿挑戰，港島區的空置率於二零二四年十一月高達 13.1%，而九龍區的寫字樓市場仍然顯著低迷。儘管寫字樓新落成量放緩，但市場仍在前幾年供過於求的情況下掙扎。此等持續失衡的情況令租金持續受壓，空置率高企。二零二五年的寫字樓市場前景仍不明朗。在住宅物業方面，雖然香港政府自二零二四年年初起放寬了多項限制措施，但影響不一。縱使成交量有所改善，但由於買家持續抱持謹慎態度，定價仍然低迷。例如，吾等注意到，中原地產發佈的中原城市指數（其追蹤香港房價趨勢）由二零二一年九月的歷史高位 185.62 點下跌至二零二五年一月的 138.53 點，反映物業價值持續受壓。

鑑於市場環境充滿挑戰，房地產行業整體受到不利影響。許多上市房地產發展商於過去財政年度中均錄得收益下降及／或淨虧損。此外，公開資料顯示，部分房地產公司正面臨流動資金危機，難以應付高負債，並尋求新注資。在此背景下，加上貴集團債務將於二零二五年到期，貴公司一直積極尋找新的資金來源。吾等同意，未雨綢繆符合貴公司的利益，可確保貴公司能應付市場波動、管理上升的融資成本，以及處理到期債務責任。吾等認同管理層的觀點，認為策略性資助及夥伴關係建議書符合貴公司維持財務狀況穩健、改善資本架構及在面對持續經濟挑戰中保持韌性的目標。

4.2 制定策略性資助及夥伴關係建議書的架構的理據

誠如董事會函件所述，於制定策略性資助及夥伴關係建議書的架構及條款時，董事會曾考慮：

- (a) 貴集團需要最多 20 億港元，以增強其流動性及財務穩定性以及使其能夠償還貴集團的到期債務，以及用作營運資金；

- (b) 為鞏固投資人的承諾而進行Newco的組成及其相關安排，同時允許投資人根據其業務計劃向 貴公司注入足夠資本，以進行去槓桿化並以90億港元的物業銷售額為目標提升股東價值。此架構容許鍾先生維持對 貴公司的控制權而毋須根據收購守則提出強制性全面收購要約，並同時確保遵守其現有銀行融資的契諾（其要求控股股東及其家屬於 貴公司的已發行股本中維持最少30%的實益權益及維持作為 貴公司單一最大股東的地位）；
- (c) 供股將容許股東按照其於 貴公司的現有持股比例平等參與，並透過向第三方作出經折讓的股份配售或發行股權投資工具或其他準股權投資工具的方式避免股權攤薄；
- (d) 將供股股份的價格定為高於收市價的溢價，以避免現有股東的持股價值被攤薄；及
- (e) 設定交易的架構，使藉供股及高級無抵押債券將予籌集的資金能滿足上文(a)至(d)所述目標。

經與管理層討論，吾等了解到 貴公司最初考慮透過債務融資籌集20億港元，並可能向鍾先生及／或投資人借入全部款項。然而，鑑於 貴集團的目標是優化其資本架構以應對長期高利率及充滿挑戰的市況，單靠債務融資無助為 貴集團的財務狀況去槓桿化或降低融資成本。此外，在目前市況下，要為一間物業發展及投資公司取得如此巨額的貸款，可能會有困難或需要高昂成本。因此， 貴公司認為股本集資是更有效及可持續的方法。然而，鑑於 貴集團的資本需求規模龐大，根據一般授權配售新股份並不可行，原因是所得款項金額相對較小，且不能確定市場反應，尤其是由於股份的成交量較低。雖然向投資人進行私人配售有可能滿足集資要求，但此舉無可避免地會導致現有股東的股權被大幅攤薄，因此並不理想。更重要的是， 貴集團的現有銀行融資載有限制改變鍾先生於 貴公司控股權的契諾。因此，在此等情況下向投資人進行私人配售並不可行。

鑑於上文所述， 貴公司於考慮到所需的集資額、供股的優先認購權性質，以及不可撤回承諾及包銷協議為供股所提供的確定性，認為供股是最佳的集資方式。供股確保所有合資格股東均獲得平等機會，以維持其於 貴公司的權益比例，並參與 貴集團的未來發展。供股亦為無意承購其配額的合資格股東提供機會出售其未繳股款權利以獲利。吾等同意，供股是優化 貴集團的財務狀況，並同時確保獲得大量資本的適當途徑。

吾等亦從管理層了解到，鑑於 貴集團強勁的過往表現及其資產質素，基滙資本(為一間私募股權基金管理公司，專注於亞太地區的房地產及私募股權市場以及全球其他高進入壁壘市場)對 貴集團克服當前挑戰及實現未來增長的能力持樂觀態度。因此，基滙資本(透過其管理的基金)認為，對 貴集團進行股權投資是較可取的方式，因此舉可讓其分享 貴集團業務長遠產生的潛在經濟利益。

吾等注意到，透過發行高級無抵押債券籌集部分資金乃屬於債務融資。吾等與管理層進一步討論後了解到，鑑於銀行融資契諾限制了鍾先生於 貴公司控股權的變動，而 貴公司的目標是透過股本融資取得最大集資額，故 貴公司決定透過供股撥資1,492百萬港元及透過高級無抵押債券撥資5億港元(未計發行高級無抵押債券的折讓及開支)。此架構使 貴公司能夠透過股本投資最大程度地籌集所需的20億港元，同時保留鍾先生對 貴公司的控制權。

因此，高級無抵押債券乃結合供股進行，以滿足有關控股權的限制。在此安排下及受條件規限下，基滙資本(透過其管理的基金)承擔合共約12億港元，使 貴公司能夠達成合共20億港元的目標集資額。倘不落實策略性資助及夥伴關係建議書， 貴公司可能需要進行全面債務融資，而誠如上文所述，這並非可取的方式。因此，管理層認為，策略性資助及夥伴關係建議書的架構屬公平合理，而吾等亦同意此看法。

經考慮所需資本規模、現行市況、其他集資選項及結合供股與高級無抵押債券背後的理由後，管理層認為(而吾等亦認同)，策略性資助及夥伴關係建議書的架構的理據乃經過深思熟慮且充分合理。

4.3 貴集團的業務計劃

誠如董事會函件所述， 貴公司的業務計劃銳意改善及鞏固其流動性及財務狀況，從而可於負債到期時償還其到期負債及為未來的業務舉措提供營運資本。該等計劃包括但不限於以下：

- (i) 對 貴集團的資產負債表去槓桿化，使負債減少至較可持續的水平；
- (ii) 繼續 貴集團現行的銷售計劃，目標於截至二零二九年三月三十一日止未來四個財政年度內，實現至少90億港元的銷售額(以 貴集團應佔總資產價值計算)，以產生足夠資金用於償還債務及從 貴集團的物業組合中獲利，藉此縮小 貴集團資產淨值與股份交易價格之間的差距。若未能達到上述銷售目標， 貴集團將致力加強銷售力度，以縮小差距；

- (iii) 如常進行業務，但在策略上重點加強探討以各種方法縮減股份交易價格相對其應佔資產淨值之間的折讓，務求吸引市場重估股份的交易價格，從而為股東帶來裨益；及
- (iv) 未經投資委員會批准前不進行新的重大投資或收購，而此投資委員會將於策略性資助及夥伴關係建議書完成後成立。於最後可行日期，貴公司並無考慮進行任何新的重大投資或收購

4.4 所得款項擬定用途

來自策略性資助及夥伴關係建議書的所得款項總額預期約為1,992百萬港元(扣除發行高級無抵押債券的折讓及開支後，所得款項淨額約為1,919.5百萬港元)。於最後可行日期，貴公司擬於二零二七年之前應用來自策略性資助及夥伴關係建議書的所得款項，並將之分配如下：

- (i) 約8億港元(包括高級無抵押債券的所有所得款項)用作再融資及／或償還於二零二五年到期的債務(包括二零二一年有擔保債券)及其應付票息；及
- (ii) 餘額約1,119.5百萬港元將劃撥至現金儲備，以主要作為應付營運資金需求的緩衝，確保穩健的流動資金水平。貴公司目前預計(i)此金額的約25%將分配為未來兩年的行政開支；及(ii)此金額的約75%將指定用於償還債務及作為其他即將履行的財務責任的流動資金緩衝。

作為一間房地產開發及投資公司，貴公司認為必須維持充足的現金儲備，以應對持續的市場波動及宏觀經濟的不確定性。此方針是為了保障營運的持續性而制定，其針對所出現的應付近期開支及履行財務責任(包括利息開支)。

吾等了解到，上述分配取決於當前市況，並假設不會出現重大不利變動。其預設了經濟狀況的穩定、並無不可預見的資本開支或壞賬，且貴集團的銀行貸款到期時能成功再融資。

獨立財務顧問函件

吾等已與管理層討論有關 貴公司清償到期債務的計劃，其包括於二零二五年到期的銀行借款及二零二一年有擔保債券。據吾等了解，透過策略性資助及夥伴關係建議書籌集新資本後，貴集團將獲得更大的財務靈活性及流動資金緩衝，以支持其營運，即使物業資產銷售相對緩慢。貴公司已從所得款項中預留約8億港元，用以償還於二零二五年到期的債務（包括於二零二五年七月到期的二零二一年有擔保債券及其應付票息）。貴公司現正探討各種途徑，包括但不限於動用其現有現金儲備、未來出售所得款項及／或其他潛在再融資方案，就任何餘下差額提供融資或資助。至於二零二五年到期的銀行借款，由於其中超過90%以 貴集團的物業資產作抵押，貴公司計劃與貸款人磋商續期及／或為大部分有關貸款進行再融資，同時以內部資源償還該等銀行借款的部分款項。貴集團將繼續評估其物業資產的變現機會及優化其資本結構，使其能繼續從核心業務賺取經常收入，以應付未來償還債務的責任，並維持足夠的緩衝，以於適當時候償付到期債務。

鑑於物業發展及投資的固有龐大資本需求，確保充足的資金對 貴集團的持續營運而言至關重要。憑藉來自策略性資助及夥伴關係建議書的所得款項，貴集團將可靈活地把握所出現的商機，推動資產出售及創造收入，以支持債務償還及／或與貸款人磋商。此策略方針有助 貴公司避免陷入資金緊絀窒礙業務增長，而到期債務又增加財務壓力的惡性循環。因此，吾等認為 貴公司的計劃符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 供股

5.1 供股的主要條款

下表概述供股的主要條款：

供股的基準：	合資格股東於記錄日期每持有10股合併股份獲發18股供股股份
認購價：	每股供股股份0.18港元
根據供股將發行供股股份數目：	8,288,810,708股供股股份
額外申請權利：	合資格股東可申請超過其暫定配額的供股股份

獨立財務顧問函件

- 承購股份數目： 根據不可撤回承諾，合共6,435,997,850股供股股份（假設除股份合併外，已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動）將由Newco的附屬公司承諾認購，其包括：
- (a) 將暫定配發予Newco的相關附屬公司或為其利益而暫定配發的4,661,272,854股供股股份；及
 - (b) 於認購協議完成後，Golden Boost（作為合資格股東）將申請（以額外申請方式）的1,774,724,996股供股股份
- 將籌集的總金額： 約1,492百萬港元
- 包銷商： 鼎珮證券有限公司，根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）受規管活動的持牌法團
- 包銷股份數目： 1,852,812,858股供股股份（假設 貴公司於記錄日期或之前不會發行或購回任何股份），即8,288,810,708股供股股份減6,435,997,850股承購股份
- 包銷佣金： 包銷股份的總認購價的2%

合資格股東如不欲參與供股，可於市場上出售其未繳股款供股股份。倘股東看好 貴集團前景，可申請額外供股股份，以提高彼等於 貴公司的持股量。 貴公司將酌情按公平公正的基準，將超過配額的供股股份分配予申請額外供股股份的合資格股東。

供股取決於（其中包括）(i)該等股東（按照上市規則須棄權的股東除外）於股東特別大會上批准供股、股份合併、法定股本增加及交易協調協議及其項下擬進行的交易；及(ii)所有供股包銷協議、債券認購協議及交易協調協議均已成為無條件且尚未終止。

供股由包銷商悉數包銷，惟將由Newco的附屬公司承購或認購的所有包銷股份除外。包銷商將收取包銷佣金，金額為包銷股份總認購價的2%。吾等已搜尋於最後交易日前六個月期間（吾等認為該期間足夠長以產生合理及有意義的樣本數目進行分析）聯交所上市公司所公佈的供股行動，並識別出38宗個案製成詳盡無遺的清單（統稱「可

資比較供股個案」)，每宗個案亦稱「可資比較供股個案」)。吾等注意到，在該等可資比較供股個案中，有四宗獲得包銷，其中(i)一宗由發行人的主要股東包銷，不收取包銷費用；及(ii)一宗由發行人的主要股東包銷一部分，亦不收取包銷費用，另一部分由獨立第三方包銷，收取2%包銷佣金。此四宗個案的包銷佣金由零至3%不等，簡單平均數約為1.75%。然而，考慮到在吾等的情況中包銷商為獨立第三方，吾等認為與上述一宗於可資比較供股個案由主要股東擔任包銷商且不收取包銷佣金的做法並無可比性。撇除此宗個案，其他三宗可資比較供股個案中獨立包銷商收取包銷佣金介乎2%至3%，簡單平均數約為2.33%。吾等認為，包銷商根據供股收取的2%佣金屬市場範圍內及按一般商業條款收取。雖然38宗個案中僅三宗涉及委任獨立包銷商，惟可資比較供股個案以非選擇性基準涵蓋於最後交易日前六個月內的所有供股個案。鑑於此三宗個案反映近期獨立包銷商就供股所收取的市場價格，吾等認為對評估包銷佣金而言，有關樣本數目及挑選準則屬公平及具代表性。可資比較供股個案的進一步詳情載於下文「與近期供股活動的比較」一節。

5.2 Newco的不可撤回承諾及簡士民先生的承諾

於二零二五年一月二十三日，Newco作出不可撤回承諾，據此，Newco不可撤回地向 貴公司承諾(其中包括)，其將(i)促使Newco的附屬公司或代名人(包括代彼等任何一方持有任何有關股份的中央結算系統參與者)於最後接納日期悉數接納及承購暫定配發或轉讓予彼等的合共4,661,272,854股未繳股款供股股份(其中2,222,222,222股未繳股款供股股份將由Earnest Equity承購，2,439,050,632股未繳股款供股股份將由Golden Boost承購)；及(ii)促使Golden Boost申請(以額外申請方式)1,774,724,996股供股股份。

於同日，董事簡士民先生(彼實益擁有23,790,500股現有股份，佔 貴公司於最後可行日期已發行股本約0.26%)向 貴公司不可撤回地承諾(其中包括)，其將不會承購其基於供股而將根據暫定配額通知書獲暫定配發或為其利益而暫定配發的21,411,450股供股股份中的任何股份；及將不會透過額外申請表格申請任何供股股份。

5.3 認購價

認購價每股供股股份0.18港元將須於合資格股東接納供股股份的相關暫定配發或(如適用)申請額外供股股份或於未繳股款供股股份的受讓人申請供股股份時悉數支付。

認購價：

- (i) 較根據於最後交易日在聯交所所報的收市價每股現有股份0.0850港元計算的理論收市價每股合併股份0.1700港元溢價約5.88%；
- (ii) 較根據於截至最後交易日（包括該日）止連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股現有股份0.0856港元計算的平均理論收市價每股合併股份0.1712港元溢價約5.14%；
- (iii) 較根據於截至最後交易日（包括該日）止連續10個交易日在聯交所所報的平均收市價每股現有股份0.0855港元計算的平均理論收市價每股合併股份0.1710港元溢價約5.26%；
- (iv) 較自(a)根據收市價計算的理論收市價每股合併股份0.1700港元；(b)供股所得款項總額約1,492百萬港元；及(c)供股完成後的理論供股股份總數所得的理論除權價每股合併股份約0.1764港元溢價約2.04%；
- (v) 較根據於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股現有股份0.0850港元計算的理論收市價每股合併股份0.1700港元溢價約5.88%；
- (vi) 較根據二零二三／二四年年報所披露於二零二四年三月三十一日的股東應佔經審核綜合資產淨值約13,732.6百萬港元及4,604,894,838股合併股份計算的已公佈經審核綜合資產淨值每股合併股份約2.9822港元折讓約93.96%；
- (vii) 較上文「3.4 貴集團的資產淨值」一節所述經調整三月三十一日資產淨值每股合併股份約3.7651港元折讓約95.22%；
- (viii) 較根據二零二四／二五年中期報告所披露於二零二四年九月三十日的股東應佔未經審核綜合資產淨值約12,847.3百萬港元及4,604,894,838股合併股份計算的已公佈未經審核綜合資產淨值每股合併股份約2.7899港元折讓約93.55%；及

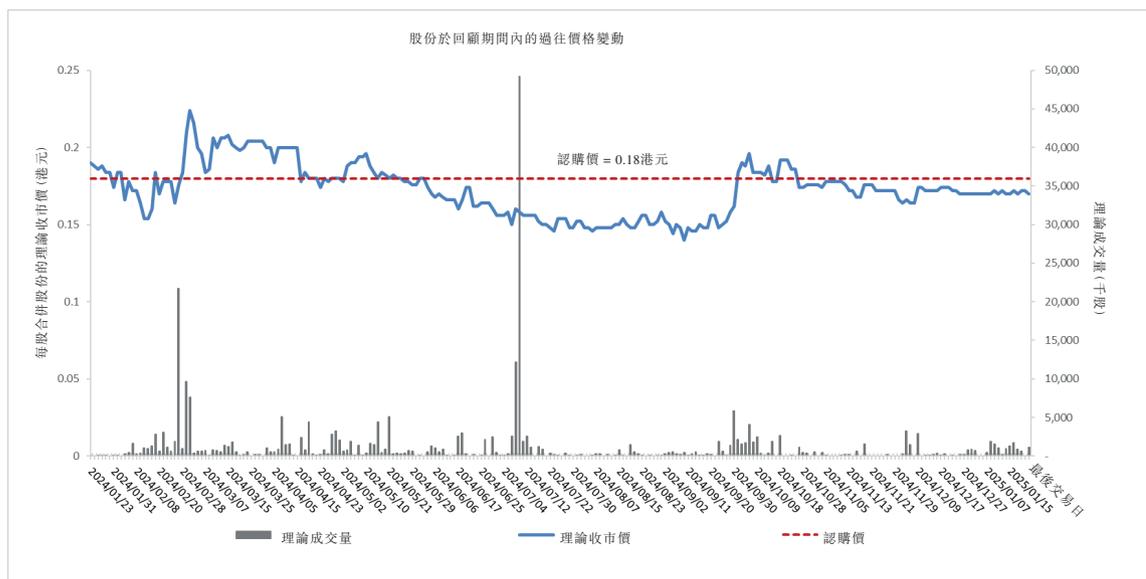
- (ix) 反映理論攤薄價每股合併股份約0.1769港元相對基準價每股合併股份0.1712港元(定義見上市規則第7.27B條,經考慮收市價及於最後交易日前最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股現有股份約0.0856港元)並無理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)。

供股股份暫定配額獲悉數接納後,每股供股股份淨價格(即認購價減供股產生的成本及開支)估計將約為0.1766港元(假設已發行現有股份或合併股份總數於記錄日期或之前並無變動)。

5.4 股份的過往價格變動

為評估認購價是否公平合理,吾等已審閱股份自二零二四年一月二十三日起至最後交易日(包括該日)止期間(「回顧期間」)(即最後交易日(包括該日)前12個月期間)的每日收市價及成交量,並與認購價進行比較。吾等認為,回顧期間足以有意義地說明股份的價格變動,從而對該公佈刊發前的過往收市價進行合理比較,而吾等認為有關比較將有助評估認購價是否公平合理,原因是該公佈刊發前的股份價格代表市場及股東所認定的股份公平值,而該公佈刊發後的股份價格則可能因 貴公司公佈策略性資助及夥伴關係建議書的影響而有所變動。

下圖顯示(因股份合併的影響而予以調整)合併股份的理论收市價及認購價,以及合併股份於回顧期間在聯交所所報的理论成交量:



資料來源:聯交所官方網站

於回顧期間，合併股份的理論收市價於最低理論收市價0.140港元至最高理論收市價0.224港元之間波動，合併股份的平均理論收市價約為0.173港元。

誠如上圖所示，合併股份的理論收市價於二零二四年二月中曾急升，於二零二四年三月一日達到0.224港元的最高位。自此之後，價格普遍呈下跌趨勢，於二零二四年九月十日跌至0.140港元低位。經此跌勢後，合併股份的理論收市價出現短暫反彈，並於二零二四年十月七日升至0.196港元，其後直至最後交易日乃趨於穩定及以極小幅度橫向波動。吾等並無注意到 貴公司曾發出任何公佈以解釋該等價格變動。吾等已向管理層查詢，並了解到彼等亦不知悉導致該等股價波動的任何具體原因。

認購價較合併股份的最高理論收市價折讓約19.6%，但較合併股份的最低理論收市價溢價約28.6%。認購價亦反映出較合併股份於回顧期間的平均理論收市價輕微溢價約4.0%。吾等注意到，從合併股份於過去數月的近期理論收市價所反映，認購價（略有溢價）與現行市價大致相符。

此外，值得注意的是，合併股份的理論收市價相對於二零二四年三月三十一日或二零二四年九月三十日的每股合併股份資產淨值或相對於回顧期間的經調整三月三十一日資產淨值持續大幅折讓超過90%。鑑於成交價相對於 貴集團的資產淨值持久處於低水平，將認購價定於較當前市價溢價有助增強投資者信心，並可證明 貴公司對保留股東價值的承諾。吾等認同管理層的觀點，認為將認購價定於較股份價格溢價的水平，以避免不必要的價值攤薄，乃符合現有股東的利益。

獨立財務顧問函件

5.5 股份的流通性

下表載列現有股份於最後交易日前滿一年之日至最後可行日期(包括該日)期間的成交量：

月份	現有股份 於月內／期內的 總成交量	現有股份 於月內／期內的 平均每日成交量	現有股份的 平均每日成交量 佔全部已發行 現有股份的 百分比(附註1)	現有股份的 平均每日成交量 佔全部公眾 持股量的 百分比(附註2)
二零二四年				
一月二十三至 三十一日	480,000	68,571	0.001%	0.002%
二月	97,192,500	5,115,395	0.056%	0.128%
三月	35,730,000	1,786,500	0.019%	0.045%
四月	56,928,750	2,846,438	0.031%	0.071%
五月	43,527,500	2,072,738	0.023%	0.052%
六月	29,985,000	1,578,158	0.017%	0.039%
七月	146,838,843	6,674,493	0.072%	0.167%
八月	8,726,250	396,648	0.004%	0.010%
九月	26,300,972	1,384,262	0.015%	0.035%
十月	42,952,500	2,045,357	0.022%	0.051%
十一月	6,235,625	296,935	0.003%	0.007%
十二月	21,762,500	1,088,125	0.012%	0.027%
二零二五年				
一月(截至及包括最 後交易日)	24,602,128	1,640,142	0.018%	0.041%
該公佈後首個交易日 (截至及包括最後 可行日期)	120,150,025	12,015,003	0.130%	0.300%

資料來源：聯交所官方網站

附註：

- (1) 根據於最後可行日期已發行9,209,789,676股現有股份計算。
- (2) 根據於最後可行日期公眾持有的4,006,807,114股現有股份計算。

吾等從上表得悉，現有股份於上述期間的成交量普遍偏低，現有股份的平均每日成交量佔已發行現有股份總數及公眾持股量總數的百分比分別低於0.2%及0.3%。二零二四年二月出現相對較大的成交量，與上文所述合併股份的理論收市價飆升不謀而合。吾等亦注意到，二零二四年七月的成交量顯著較大，這主要可歸因於二零二四年七月十日該交易日的成交。吾等並不知悉 貴公司曾就成交量突然增加發出任何公佈。吾等亦已向管理層查詢，並獲悉彼等並不知悉任何導致該成交量增加的原因。撇除該交易日的成交量，現有股份於二零二四年七月的每日平均成交量佔已發行現有股份總數及公眾持股量總數的百分比分別僅為0.025%及0.057%。鑑於現有股份的流通量稀少，吾等同意 貴公司難以在市場上尋求其他具規模的股本融資方案，例如配售股份或可換股債券。

5.6 與近期供股活動的比較

吾等亦已參考可資比較供股個案。儘管可資比較供股個案在業務性質、財務表現及狀況以及資金需求方面均可能與 貴公司不同，但針對在現行市況下有關供股的近期市場慣例，其可作為公平及具代表性的參考。可資比較供股個案清單載列如下：

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	配額基準	認購價格較最後交易日期收市價格的溢價/折讓 (%)	認購價格較理論除權價格的溢價/折讓 (%)	認購價格較每股資產淨值的溢價/折讓 (%)	理論攤薄效应的溢價/折讓 (%)	全部或部分包銷 (是/否)	包銷佣金 (%)	額外申請 (是/否)
二零二五年一月十七日	宏基集團控股有限公司	1718	1供1	-29.82	-17.53	-75.00	-17.64	否	N/A	否
二零二四年十二月三十一日	國農金融投資有限公司	8120	1供2	-25.00	-18.18	-59.08	-8.55	否	N/A	否
二零二四年十二月二十七日	中國金石礦業控股有限公司	1380	2供5	16.28	11.11	-65.60	4.65	否	N/A	否
二零二四年十二月二十日	民信國際控股有限公司	8456	4供1	-22.90	-5.50	N/A	-18.80	否	N/A	否
二零二四年十二月十九日	鴻盛昌資源集團有限公司	1850	4供1	-24.29	N/A	N/A	-19.43	否	N/A	否
二零二四年十二月十三日	中國健康能科技發展有限公司	1143	2供1	-36.36	-16.00	-90.5	-24.24	否	N/A	否
二零二四年十二月十三日	仁德資源控股有限公司	8125	3供1	-23.95	-7.30	-82.69	-17.96	否	N/A	否
二零二四年十二月十日	嘉藝控股有限公司	1025	3供1	-9.38	-2.52	-59.90	-8.08	否	N/A	否
二零二四年十二月六日	新明中國控股有限公司	2699	4供1	-13.80	N/A	N/A	-16.90	否	N/A	否
二零二四年十二月六日	燦石電動汽車新材料控股有限公司	6128	3供1	-10.53	-10.53	N/A	-24.00	否	N/A	否
二零二四年十二月二日	聯時集團有限公司	1327	1供1	-44.44	N/A	-82.10	-22.22	否	N/A	否
二零二四年十二月二日	初濟國際集團控股有限公司	1355	1供1	-49.71	-33.08	N/A	-24.86	否	N/A	否
二零二四年十一月二十一日	易生活控股有限公司	223	5供1	-6.54	-9.09	96.10	-0.61	是	N/A	是
二零二四年十一月十九日	中木國際控股有限公司	1822	1供1	-45.00	-29.10	N/A	-24.90	是	N/A	是
二零二四年十一月十五日	環球戰略集團有限公司	8007	4供1	-12.50	-3.20	-91.60	-11.30	是	3.00	是
二零二四年十一月十五日	宏光羊導團有限公司	6908	1供4	-36.00	-31.00	-44.20	-8.30	是	N/A	是
二零二四年十一月十一日	遠東控股國際有限公司	36	2供1	-35.77	-15.66	-80.59	-23.85	否	N/A	否
二零二四年十一月十一日	中國水業集團有限公司	1129	1供1	-49.85	-33.20	-93.95	-24.92	否	N/A	否
二零二四年十一月六日	萬洲集團控股有限公司	1029	49供100	-15.00	-10.50	N/A	-24.23	是	N/A	是
二零二四年十月二十二日	鐵江現貨有限公司	1029	1供2	-15.00	-10.50	-67.30	-4.90	是	N/A	是
二零二四年十月二十二日	中國三三傳媒集團有限公司	8087	3供2	-7.41	-3.23	-55.62	-5.12	否	N/A	否
二零二四年十月十八日	京基金融國際(控股)有限公司	1468	1供2	0.00	N/A	124.60	-3.12	否	N/A	否
二零二四年十月十八日	高地股份有限公司	1676	1供2	37.90	12.10	-65.50	12.10	否	N/A	否
二零二四年十月十五日	高山企業有限公司	616	2供1	-8.00	-2.85	-98.98	-21.30	是	N/A	是
二零二四年十月八日	時騰科技控股有限公司	8113	1供2	-31.51	-23.47	-32.23	-10.50	是	N/A	是
二零二四年十月四日	百利達集團控股有限公司	8179	1供2	-18.70	-13.29	-66.10	-6.23	是	N/A	是
二零二四年九月二十六日	中國國家文化產業集團有限公司	745	2供1	-31.97	N/A	N/A	-21.31	否	N/A	否
二零二四年九月二十六日	創股控股有限公司	2680	1供2	-67.39	-59.02	-88.59	-22.78	是	N/A	是
二零二四年九月二十三日	亦辰集團有限公司	8365	3供1	-31.50	-10.40	-94.10	-23.60	是	無(附註4)	否
二零二四年九月二十三日	百鋼福山資源集團有限公司	639	1供30	1.96	1.90	-20.49	0.06	否	無/2.00(附註4)	是
二零二四年九月十三日	龍昇集團控股有限公司	6829	1供1	-48.70	-33.10	-89.20	-24.90	是	無(附註4)	是
二零二四年九月十三日	阜佳科技製造有限公司	103	1供5	10.00	8.20	-62.50	6.80	是	無(附註4)	是
二零二四年九月九日	卓冠環球集團有限公司	727	1供2	0.00	0.00	156.52	0.00	否	N/A	是
二零二四年九月四日	中國新消費集團有限公司	8275	1供2	-5.66	-4.76	-61.09	-2.47	否	N/A	是
二零二四年九月二日	粵港灣控股有限公司	1396	1供2	-22.03	-15.85	-90.50	-8.28	否	N/A	是
二零二四年八月二十二日	京西重工國際有限公司	2339	1供2	-13.85	-9.68	-88.72	-4.62	是	N/A	是
二零二四年八月二日	亞洲電視控股有限公司	707	1供2	-46.80	-37.00	31.25	-15.60	否	N/A	是
二零二四年七月三十一日	英皇國際集團有限公司	163	1供2	-30.60	-23.60	-96.10	-10.50	是	2.00	是
二零二五年二月二日	貴公司	497	18供10	5.88	2.04	-93.55	3.33	是	2.00	是
			最高	37.90	12.10	156.52	12.10		3.00	
			最低	-73.68	-65.27	-98.98	-24.92		0.00	
			平均	-23.26	-15.47	-49.85	-12.61		1.75	

資料來源：聯交所官方網站

附註：

- 資料摘錄自相關可資比較供股個案各自刊發的招股公佈。
- 「N/A」代表公佈內並無披露有關資料。
- 理論攤薄效應按照上市規則第7.27B條或GEM證券上市規則第10.44A條計算得出，或摘錄自相關供股的公佈。
- 該兩宗可資比較供股個案的包銷商為發行人的主要股東，故並無收取包銷佣金。

吾等注意到，經參考可資比較供股個案，(i)認購價較合併股份於最後交易日的每股理論收市價溢價約5.88%，介乎可資比較供股個案中的折讓約73.68%至溢價約37.90%之間的範圍；及(ii)認購價較每股合併股份的資產淨值折讓約93.55%，亦介乎可資比較供股個案的折讓約98.98%至溢價約156.52%之間的範圍。吾等並無撇除任何屬偏離值的可資比較供股個案，因該等偏離個案不會影響吾等的分析。吾等亦注意到，其中32宗可資比較供股個案以經折讓的認購價格進行，對其股價造成理論攤薄效應，而供股將不會導致該等價值攤薄效應。此外，與其中34宗可資比較供股個案未獲包銷不同，供股獲悉數包銷，加上不可撤回承諾的元素，其確定性及可信性較大。

5.7 吾等的觀點

誠如董事會函件所述，認購價乃由 貴公司原則上經參考以下因素而釐定：(i)就供股不應造成價格攤薄所表達的意向；(ii) 貴公司擬根據供股籌集的資金金額；(iii) 合併股份於該公佈日期(包括該日)前的市場狀況下的理論市場價格；及(iv)董事會有意以較合併股份的理論市場價格溢價發行，而董事會認為此舉將向市場發出正面信息，顯示投資者對 貴公司的信心，並因此將獲股東接受及歡迎。

吾等注意到，有別於大部分可資比較供股個案，供股的認購價較合併股份的理論收市價溢價約5.9%。誠如上文「4.2 制定策略性資助及夥伴關係建議書的架構的理據」一節所述，策略性資助及夥伴關係建議書的架構乃經 貴公司考慮避免現有股東的價值被攤薄。鑑於股份的收市價一直處於非常低的水平，尤其是股份交易價格一直較 貴集團的資產淨值或經調整三月三十一日資產淨值大幅折讓，因此，減輕進一步的價值攤薄並非不合理。

誠如上文「5.4 股份的過往價格變動」一節所示，認購價處於合併股份於回顧期間內的最低及最高理論收市價範圍內。認購價較合併股份於回顧期間內的收市價僅輕微溢價4.0%，顯示認購價實際上與股份過往交易趨勢一致。與該等將認購價定於較收市價折讓的價格以吸引股東參與的可資比較供股個案不同，基滙資本(透過其管理的基金)及鍾先生已表明其對 貴公司充滿信心，並承諾以認購價認購供股股份約12億港元。此外，有別於大部分可資比較供股個案，供股獲悉數包銷，減低了 貴公司以折讓價鼓勵認購的需要。基滙資本(透過其管理的基金)及鍾先生願意以高於合併股份的理論收市價的溢價認購供股股份，顯示彼等對 貴公司的未來前景充滿信心。

儘管誠如下文「10. 對現有股東的潛在攤薄影響」一節所進一步論述，對於不承購其配額的合資格股東而言，彼等的股權所受的最高攤薄影響約為64.3%，惟與基滙資本及鍾先生抱有相同願景並悉數認購其配額的股東，彼等的股權比例將維持不變且不會被攤薄。

鑑於(i)誠如上文「5.4 股份的過往價格變動」及「5.5 股份的流通性」兩節所述，股份於回顧期間持續在極低水平交易，且成交量普遍偏低；(ii)認購價較合併股份的理論收市價的溢價處於可資比較供股個案的範圍；(iii)認購價較每股合併股份的資產淨值的折讓亦與可資比較供股個案相符；(iv)供股的設計乃不造成價格攤薄，其不會對股份價格造成理論攤薄效應；(v)所有合資格股東均有權參與，並可選擇透過額外申請表格申請額外供股股份；(vi)供股為該等無意承購其配額的合資格股東提供機會於市場上出售其未繳股款權利以獲得現金收益；及(vii)供股獲悉數包銷，以確保集資有較高確定性，吾等認為，供股的主要條款(包括認購價)屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 債券認購協議

6.1 債券認購協議的主要條款

作為策略性資助及夥伴關係建議書的一部分，於二零二五年一月二十三日，債券發行人、 貴公司及債券認購人訂立債券認購協議，據此，債券發行人已有條件同意發行(且債券認購人已有條件同意認購)本金額為5億港元的高級無抵押債券，認購價格為其票值的93%，年利率為8.22%，並須每半年並按債券到期日支付，或提前於贖回高級無抵押債券時支付。

債券認購協議的完成取決於(其中包括)債券認購人收到以其信納的形式及內容提供的證據，證明(i)已開始買賣繳足股款供股股份；及(ii)上市規則及收購守則就債券認購協議項下擬進行的交易所規定的任何豁免、同意、授權、許可及批准已獲授出、達成或給予(如適用)，且所有該等豁免、同意、授權、許可及批准並無被撤銷或撤回。

6.2 高級無抵押債券的主要條款

下表概述高級無抵押債券的主要條款：

債券發行人：	Affinity Ocean Limited， 貴公司全資附屬公司
債券認購人：	Kenton Harmony Limited， 由基滙資本的附屬公司（作為Gateway Real Estate Fund VII (Singapore) L.P.的普通合夥人）牽頭的機構投資者財團擁有的公司
擔保人：	貴公司
本金額：	5億港元
認購價：	高級無抵押債券本金額的93%，即465,000,000港元
利率：	每年8.22%

債券發行人應在每個利息期間的最後一天支付應計利息。每個利息期間的期限為六個月或債券發行人與高級無抵押債券持有人可能協定的其他期限。

到期日： 債券發行日期的四週年

由債券發行人選擇贖回： 債券發行人有權於緊接債券發行日期兩週年之前的日期或之後任何時間，按以下贖回價格贖回全部或部分高級無抵押債券的未償還本金，以及截至該日的應計利息：

- (i) 緊接債券發行日期的兩週年之前的日期：高級無抵押債券本金額的95.4%
- (ii) 於債券發行日期的兩週年或之後但於債券發行日期的三週年之前：高級無抵押債券本金額的97.8%；及
- (iii) 於債券發行日期的三週年或之後但於債券到期日之前：高級無抵押債券本金額的100.5%。

- 到期贖回： 債券發行人須於債券到期日以相等於其本金額的100.5%的價格贖回高級無抵押債券。
- 延期費： 於債券發行日期的第一、第二及第三週年，債券發行人須向債券認購人支付高級無抵押債券本金額(如有)的3%作為延期費。
- 高級無抵押債券的地位： 高級無抵押債券將構成債券發行人的非後償及無抵押責任，其與債券發行人所有其他現有及未來的無抵押及非後償責任(惟法律條文可能認為屬強制的責任除外)至少享有同等地位。
- 可轉讓性： 持有人所作出的任何指讓或轉讓均須獲債券發行人事先書面同意，除非該轉讓為(i)轉讓予持有人的聯繫人；(ii)存入持有人的相關基金或(iii)於持續違約時作出。
- 表決： 債券認購人不會僅基於其高級無抵押債券持有人的身份而有權出席 貴公司或債券發行人的任何股東大會或在會上投票。
- 上市： 不得申請高級無抵押債券在聯交所或任何其他司法權區上市或在任何場外交易所報價。

6.3 與二零二一年有擔保債券的比較

誠如上文「3.2 貴集團的負債」一節所述，貴集團於二零二一年七月發行二零二一年有擔保債券。就評估高級無抵押債券的條款而言，由於二零二一年有擔保債券於最後可行日期仍未償還，因此吾等將其與二零二一年有擔保債券作直接比較。

獨立財務顧問函件

二零二一年有擔保債券由 貴公司一間全資附屬公司發行予多名機構投資者，並由 貴公司擔保。二零二一年有擔保債券的本金總額為300百萬美元，年利率為5.45%，每半年付息一次，並將於發行日起計四年後到期。二零二一年有擔保債券的認購價格定為其本金額的100%。除非先前贖回、或購買並註銷，否則二零二一年有擔保債券須按其本金額贖回。 貴集團亦有權選擇於二零二四年七月二十一日或之後任何時間按本金額的101%連同應計未付利息贖回全部或部分二零二一年有擔保債券。二零二一年有擔保債券為非後償及無抵押，與債券發行人現時及未來所有其他無抵押及非後償責任享有同等地位。二零二一年有擔保債券所得款項的用途為 貴集團的營運資金及償還若干未償還債務。除本金額、利率、認購價格及贖回條款不同外，吾等認為二零二一年有擔保債券與高級無抵押債券的性質相似，兩者均由 貴集團發行，發行時的主要業務相同，且為非後償、無抵押及由 貴公司擔保，以及到期日條款相同。高級無抵押債券的特點對於此類工具而言屬慣常的特點。

吾等注意到，就發行二零二一年有擔保債券而言， 貴集團產生若干費用（包括包銷佣金），以償付聯席牽頭經辦人（即認購人）有關債券的初步銷售及分銷的開支。 貴集團須就發售及銷售二零二一年有擔保債券向聯席牽頭經辦人彌償若干負債。此外， 貴集團亦根據若干私人銀行客戶所購買的二零二一年有擔保債券的本金額，向該等私人銀行支付佣金。

二零二一年有擔保債券於新交所上市。吾等注意到二零二一年有擔保債券及其發行人均無信貸評級。二零二一年有擔保債券於發行日期的到期收益率為5.45%。於最後交易日，二零二一年有擔保債券的賣出價為85.0美元，買入價為83.0美元，賣出收益率及買入收益率分別約為42.3%及48.2%。吾等注意到，於最後交易日之前的一年期間，二零二一有擔保債券的收益率普遍呈上升趨勢，由二零二四年一月二十三日的賣出收益率約16.8%及買入收益率約18.0%，上升至於最後交易日的40%以上。唯一例外是於二零二四年七月二十五日至二零二四年八月二十六日期間，賣出收益率及／或買入收益率低於14%。賣出收益率及買入收益率的最低值分別為二零二四年七月二十六日約13.1%及二零二五年七月二十五日約13.7%。吾等進一步注意到， 貴公司於二零二五年二月三日刊發該公佈後，二零二一年有擔保債券的賣出收益率及買入收益率分別急跌至約21.0%及23.4%，其後逐步回升，於最後可行日期分別達到約35.3%及37.4%。

根據與管理層的討論，吾等了解到高級無抵押債券的到期收益率將約為13.3%，其以下列參數計算：(i)本金額為5億港元；(ii)認購價格定為本金額的93%；(iii)年利率為8.22%，每半年支付一次；(iv)每年延長費為3%；及(v)期限為四年。

6.4 吾等的觀點

誠如董事會函件所載，高級無抵押債券的認購價格乃由 貴公司及債券認購人經公平磋商後釐定，當中考慮(i)債券認購人在目前高利率經濟環境下所要求的回報率；及(ii) 貴集團在目前不利市況下取得大量長期資金所面臨的困難及不確定性。

誠如上文「4.1 貴集團的資本需要」一節所述，2019冠狀病毒病疫情後的經濟復甦疲弱，房地產行業持續面對逆境。事實上， 貴集團於二零二二／二三年全年已由盈利轉為虧損。與此同時，利率也大幅飆升。二零二一年七月的12個月香港銀行同業拆息約為0.3563%，但於二零二五年一月已升至約3.9398%。在此情況下，吾等認為 貴集團面對的市場狀況已大幅改變。吾等認為，潛在融資人就向 貴集團提供債務融資而要求較發行二零二一年有擔保債券之時為高的收益率並非不合理。一般而言，債券收益率反映所投資資本的回報，較高的收益率通常表示較高的預期風險，原因是債券發行人預期違約的機會越大，其通常提供的回報越高。吾等認為，誠如上文所述，二零二一年有擔保債券的收益率於最後交易日前急升至超過40%，反映了市場對 貴集團近期財務表現、財務狀況以及債券臨近到期前的市場環境變化的看法。收益率於刊發該公佈後即時下跌，與策略性資助及夥伴關係建議書所帶來的風險緩解一致。儘管如此，於最後可行日期，二零二一有擔保債券的收益率仍高於30%。相比之下，吾等認為高級無抵押債券的收益率13.3%（已計及經折讓的認購價、票面利率、年度延期費及到期贖回價格）在此情況下屬合理，尤其考慮到該收益率處於二零二一年有擔保債券的收益率範圍內及接近其下限，並低於其於最後交易日前一年期間直至最後可行日期的大部分日子的收益率。

為進一步分析，吾等亦搜尋符合下列任一條件的聯交所上市公司：(i)於上一個財政年度錄得超過50%收益來自香港的物業發展；或(ii)於上一個財政年度錄得超過50%收益來自香港的物業發展及物業投資，當中大部分來自物業發展。吾等的分析剔除了新鴻基地產發展有限公司(0016.HK)、信和置業有限公司(0083.HK)及尖沙咀置業集團有限公司(0247.HK)，原因是該三間上市公司於最後可行日期的市值均超過100億港元。鑑於該等公司的規模遠較 貴公司為大，吾等認為與該等公司比較並非適當。在此基礎上，吾等識別出6間公司製成詳盡無遺的清單，並載列如下：

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務	截至最後可行日期 的市值 百萬港元	收益(最近財政年度) 百萬港元	收益(上個財政年度) 百萬港元	最近財政年度的 溢利/虧損 百萬港元	最近的總資產 百萬港元	資產負債率 %
九龍建業有限公司	34	在香港及中國經營物業發展、物業投資及物業管理。	4,911	2,943	4,582	326	44,455	43.5
卓能(集團)有限公司	131	經營物業發展及投資以及提供物業管理及相關服務。	1,070	188	45	171	9,562	14.0
莊士機構國際有限公司	367	在香港、中國、法國及其他國家經營物業發展、投資及買賣、證券投資及買賣業務。	560	397	252	-1,059	13,280	24.4
永義國際集團有限公司	1218	經營物業發展、物業投資及貸款融資業務。	122	227	87	-409	3,605	40.2
宏安地產有限公司	1243	在香港經營物業發展及買賣、物業投資以及資產管理業務。	547	298	1,992	-742	9,014	44.0
星星集團亞洲有限公司	1560	在香港經營物業發展、物業投資及提供物業管理服務。	90	1,244	1,699	-298	3,395	51.2
貴公司	497	在香港、中國及澳門經營物業發展及物業投資。	783	1,579	804	-456	23,455	41.3

資料來源：彭博及聯交所官方網站

儘管如此，吾等注意到，於最後可行日期，上述公司概無發行任何無抵押票據或債券，因此無法就高級無抵押債券進行直接比較。鑑於不同公司的業務活動、業務模式、財務狀況、經營規模、所面對的市場狀況不同，而不同票據／債券的主要條款亦有差異，吾等認為，擴大搜尋範圍以識別其他曾發行無抵押票據／債券的公司作比較並無意義。吾等認為，與二零二一有擔保債券進行比較是評估高級無抵押債券的最適當及最攸關的方法。

吾等進一步注意到，誠如董事會函件所述，鑑於高級無抵押債券將發行予投資人，而投資人與 貴集團現有銀行融資的提供者不同，與 貴公司並無建立往來銀行關係，因此較不可能願意接受較低的回報，董事會認為，於評估高級無抵押債券的條款是否公平合理時，與 貴公司的未償還銀行貸款作比較並不恰當。吾等認同董事會於此方面的觀點。吾等亦認為銀行接受以 貴集團資產作抵押以換取較低貸款回報屬合理。

考慮到(i)高級無抵押債券為涉及籌集總資本約20億港元的更廣泛的策略性資金及夥伴關係建議書的重要部分；(ii)落實策略性資金及夥伴關係建議書的原因及理據（誠如上文「4.2 制定策略性資助及夥伴關係建議書的架構的理據」一節所述）；(iii)高級無抵押債券的收益率與在新交所買賣的二零二一年有擔保債券的收益率的比較；及(iv)上文所述市況的轉變，管理層認為，債券認購協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

7. 交易協調協議

7.1 交易協調協議的主要條款

下表概述交易協調協議的主要條款：

訂約方：	(i) 貴公司；及(ii)投資人。
代價：	根據交易協調協議， 貴公司同意於策略性資助及夥伴關係建議書完成日期向投資人支付22百萬港元。
責任：	貴公司將盡最大努力依照時間表實施策略性資助及夥伴關係建議書，而投資人將向 貴公司提供 貴公司可能以書面合理要求的有關合作及協助。

條件： 貴公司根據交易協調協議支付款項的責任須待上市規則及收購守則所要求的有關交易協調協議及其項下擬進行交易的任何豁免、同意、授權、許可及批准已獲授予、達成或給予(視適用情況而定)，且所有該等豁免、同意、授權、許可及批准並無被撤銷或撤回。

終止： 倘供股被終止，投資人及 貴公司在交易協調協議項下的權利及責任將失效，並且任何一方均不得根據或就交易協調協議向另一方提出任何申索，惟先前違反交易協調協議者除外。

7.2 吾等的觀點

誠如董事會函件所述，22百萬港元款項乃 貴公司考慮到投資人根據策略性資助及夥伴關係建議書對 貴公司的出資及其作為建議書的一部分提供資金支持的承諾而協定。應付投資人的款項乃經 貴公司與投資人公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括) 貴集團於目前不利市況及高利率環境下獲取大量長期資金所面臨的整體困難及不確定性，以及策略性資助及夥伴關係建議書將為 貴集團帶來的裨益。

吾等已與管理層討論，並了解到根據交易協調協議應付投資人的22百萬港元款項乃考慮到其在策略性資助及夥伴關係建議書下提供資本的角色，參考投資人的資本承擔總額約1,258百萬港元而釐定。是次承擔包括約439百萬港元用作根據暫定配額通知書認購供股股份、約319百萬港元用作根據額外申請表格認購供股股份，以及透過高級無抵押債券出資5億港元(未計發行高級無抵押債券的折讓及開支)。22百萬港元款項佔是次承擔總額約1.75%。重要的是，此款項將於供股及債券認購協議完成時僅由 貴公司支付。

基滙資本雖並非擔任包銷商，但已透過其管理的基金承諾提供約12億港元的資金，以供 貴公司落實策略性資助及夥伴關係建議書，故實際上履行了包銷商的功能。因此，有了基滙資本的資本承諾， 貴公司可在目前 貴集團面對不景氣市況下，確切籌集所需金額約20億港元。因此，吾等認為於評估1.75%的金額時，以包銷佣金作為參考屬有意義。據吾等了解，發行二零二一年有擔保債券時的包銷佣金(連同其他費用)約為1.2%。吾等注意到，1.75%的金額處於發行二零二一年有擔保債券時的包銷佣金

1.2%及包銷商根據供股包銷協議收取的包銷佣金2%的範圍內。此金額亦低於可資比較供股個案中承諾資本的獨立包銷商的包銷佣金率，誠如上文「5.6 與近期供股活動的比較」一節所示，為介乎2%至3%。

鑑於22百萬港元乃就基滙資本的12億港元資本承諾而支付，吾等認為該筆承諾亦代表融資人收取的資本安排費用。吾等獲管理層告知，貴集團已於二零二四年及二零二二年取得兩筆同樣為無抵押的銀行借款，安排費用分別約為1.55%及1.035%。吾等注意到該1.75%的金額略高於上述由銀行收取的安排費用。據管理層告知，無論是否提款，一般銀行融資的安排費用均須支付予銀行。考慮到交易協調協議項下的1.75%金額僅取決於策略性資助及夥伴關係建議書的完成，吾等認為，該金額高於銀行收取的安排費用屬合理。

經考慮該等因素後，管理層認為（而吾等亦認同），交易協調協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

8. 其他相關交易

8.1 股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位

誠如董事會函件所述，鑑於股份現時的成交價低於0.10港元，而每手買賣單位的價值遠低於2,000港元，董事會建議進行股份合併及更改每手買賣單位，以增加股份的面值及每手單位價值，使貴公司符合上市規則的交易規定。董事會亦進行法定股本增加，以賦予貴公司足夠的法定但未發行的合併股份，以用作配發及發行供股項下的其他新合併股份，以及日後因行使紅利認股權證而發行的紅利認股權證股份。

股份合併及法定股本增加須待（其中包括）於股東特別大會上通過必要決議案以批准股份合併、法定股本增加及策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易後，方可作實。更改每手買賣單位須待股份合併生效後，方可作實。策略性資助及夥伴關係建議書將於股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位生效後執行。

有關股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位的進一步詳情載於董事會函件。

8.2 紅利認股權證發行

董事會亦建議按於記錄日期每持有10股合併股份(或於股份合併前每20股現有股份)獲發一份紅利認股權證的基準向合資格股東進行紅利認股權證發行。

每份紅利認股權證將賦予其持有人權利以現金按認股權證認購價0.22港元(可予調整)認購一股紅利認股權證股份。假設所有紅利認股權證按該認股權證認購價行使,於所有紅利認股權證獲行使時,貴公司將收取總認購款項合共約101百萬港元。紅利認股權證將可於紅利認股權證發行日期起至認股權證屆滿日(預期將為二零二五年四月七日(星期一)至二零二七年四月七日(星期三))(包括首尾兩天)行使。

根據於最後可行日期已發行的9,209,789,676股現有股份,並假設貴公司自最後可行日期起至記錄日期止將不會進一步發行或購回股份,將發行的紅利認股權證的最高數目將為460,489,483份紅利認股權證,而於紅利認股權證所附帶的認股權證認購權獲悉數行使時,最多將發行460,489,483股紅利認股權證股份,佔經供股股份及紅利認股權證股份而擴大的已發行合併股份約3.45%。

紅利認股權證發行須待(i)於股東特別大會上通過必要決議案以批准發行紅利認股權證及紅利認股權證股份、股份合併、法定股本增加及策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易;及(ii)聯交所上市委員會批准紅利認股權證及紅利認股權證股份上市及買賣後,方可作實。

紅利認股權證及紅利認股權證股份將根據將於股東特別大會上尋求的特別授權發行。貴公司將向聯交所上市委員會申請批准紅利認股權證及紅利認股權證股份上市及買賣。

董事相信,紅利認股權證發行將給予股東機會參與貴公司的增長。

有關紅利認股權證發行的進一步詳情載於董事會函件。

9. 策略性資助及夥伴關係建議書對 貴集團的財務影響

9.1 綜合有形資產淨值

貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「報表」)(猶如策略性資助及夥伴關係建議書、紅利認股權證發行以及股份合併已於二零二四年九月三十日進行)載於通函附錄二。根據報表,於二零二四年九月三十日,貴公司擁有人應佔未經審核綜合有形資產淨值約為12,834.9百萬港元,或每股現有股份約為1.39港元(即每股合併股份約2.79港元)。緊隨策略性資助及夥伴關係建議書以及紅利認股權證發行完成後,貴公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增加至約14,296.3百萬港元,相當於每股合併股份約1.11港元。

每股有形資產淨值減少主要是由於供股完成後已發行股份數目增加,以及認購價較供股完成前每股現有股份的未經審核綜合有形資產淨值有所折讓。因此,於股份合併及供股完成後,貴公司經擴大股本基礎將導致每股合併股份的有形資產淨值被攤薄。然而,值得注意的是,儘管緊隨供股完成後每股股份的有形資產淨值將會減少,但 貴公司擁有人應佔 貴集團的整體有形資產淨值將會增加約1,461.4百萬港元,表明 貴公司的總權益有所擴大。有見及此,吾等認為,儘管每股有形資產淨值有所減少,但預期供股可加強 貴集團的財務狀況。

9.2 資產負債率及流動資金狀況

於二零二四年九月三十日,資產負債率約為41.3%。假定 貴公司於記錄日期或之前不會發行或回購其他股份,策略性資助及夥伴關係建議書預期將產生約1,919.5百萬港元的所得款項淨額。根據 貴集團於二零二四年九月三十日的債務總額及資產總額,並考慮到擬定所得款項用途(其中800百萬港元所得款項淨額將撥作償還債務),貴集團的債務總額將減少至約9,351.1百萬港元,使資產負債率改善至約38.1%。吾等與管理層進一步商討後,了解到 貴公司可視乎市場狀況,按需要調整分配用作償還到期債務的所得款項金額。倘所得款項淨額悉數用作償還債務,貴集團的債務總額將進一步減少至約8,231.6百萬港元,令資產負債率降至約35.1%。

流動資金狀況方面,於二零二四年九月三十日,貴集團的現金及現金等價物約為1,971.5百萬港元。貴集團的流動資產及流動負債分別約為7,747.2百萬港元及5,015.5百萬港元,流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.54。於策略性資助及夥伴關係建議書完成後,貴集團的現金及現金等價物將增加約1,919.5百萬港元,流動比率將提高至約1.93。

10. 對現有股東的潛在攤薄影響

所有合資格股東均有權認購供股股份。於供股完成後，悉數承購其名下供股配額的合資格股東的股權比例於供股後將維持不變。至於選擇不悉數承購其名下供股配額的合資格股東，視乎彼等可承購的配額程度，彼等的股權比例將於供股完成後最多可被攤薄約64.3%。

下表載列 貴公司於最後可行日期及供股完成時（假設並無行使紅利認股權證）在各種情況下的股權架構：

股東	於最後可行日期 合併股份		所有供股股份獲 簡士民先生以外的 合資格股東認購 (附註) 合併股份		並無供股股份獲Earnest Equity 及Golden Boost以外的股東認 購，而所有供股股份均獲 Earnest Equity、Golden Boost 及包銷商承購 合併股份	
	數目	%	數目	%	數目	%
鍾先生、Newco及 附屬公司	2,589,596,031	56.24%	7,272,280,336	56.40%	9,025,593,881	70.00%
簡士民先生	11,895,250	0.26%	11,895,250	0.10%	11,895,250	0.10%
公眾人士						
– 公眾股東	2,003,403,557	43.50%	5,609,529,960	43.50%	2,003,403,557	15.54%
– 包銷商	–	–	–	–	1,852,812,858	14.36%
合併股份總數	4,604,894,838	100%	12,893,705,546	100%	12,893,705,546	100%

附註：根據簡士民先生所作出的不可撤回承諾，簡士民先生承諾不會接納基於供股而將根據暫定配額通知書向其或為其利益而暫定配發的21,411,450股供股股份中的任何股份，且不會根據額外申請表格申請任何額外供股股份。簡士民先生所不會接納的21,411,450股供股股份已假設由Newco及其附屬公司承購。

基於以下因素，吾等認為對現有股權的潛在攤薄影響屬可接受：

- (i) 貴集團需要更多資金用於業務營運及優化財務狀況。供股將為 貴集團提供即時及可觀的現金流入，改善其現金流狀況，並通過償還部分債務減少未來的財務成本；

- (ii) 策略性資助及夥伴關係建議書將極大地調整 貴集團的資本架構，使資本架構趨向合理。誠如上文所述，於策略性資助及夥伴關係建議書完成後， 貴集團的整體財務狀況將得到改善，從而提供更大的財務靈活性及安全邊際，以便在需要時優化資本架構；
- (iii) 倘 貴公司無法籌集新資本，在當前不利的市場環境下， 貴公司將陷入不利及被動局面，乃不符合 貴公司及股東的整體利益；
- (iv) 所有合資格股東均有同等機會於供股中保持其於 貴公司的權益比例；
- (v) 選擇不承購其名下臨時配額的合資格股東將有機會於市場狀況允許的情況下，在市場上出售其未繳股款供股股份，使彼等能夠獲得潛在的經濟利益，並補償股權攤薄；及
- (vi) 獨立股東擁有權否決供股，確保有關建議得到彼等批准並符合彼等的利益。

IV 討論與分析

貴公司已提出策略性資助及夥伴關係建議書，透過(i)按於記錄日期每持有10股合併股份獲配發18股供股股份的基準，以每股供股股份0.18港元的認購價進行供股；及(ii)發行本金額為5億港元的四年期高級無抵押債券，認購價為本金額的93%，年利率為8.22%，藉以籌集約1,992百萬港元。鑑於不參與供股的獨立股東所受的股權攤薄影響可達約64%，供股可被視為對股東的「沉重」要求。儘管如此，由於供股為策略性資助及夥伴關係建議書不可或缺的一部份，讓 貴公司可籌集大量新股本以支持 貴集團的持續發展及財務優化，吾等認為供股對所有股東而言屬有依據及公平。

吾等認同董事透過股權融資籌集新資金的決定，此乃由於該決定為 貴集團提供持續增長所需的長期資本。相比之下，僅靠債務再融資並不能使 貴集團充分應對當前的市場逆風，亦無法為未來的債務建立財務緩衝。由於現有銀行融資契約限制股權控制權變更，吾等認為策略性資助及夥伴關係建議書中選定的供股與高級無抵押債券的比例乃 貴公司最可行的架構。由於預期所得款項淨額約為1,919.5百萬港元，策略性資助及夥伴關係建議書將可改善 貴集團的財務狀況及流動資金。因此，吾等認同管理層的觀點，認為策略性資助及夥伴關係建議書將加強 貴公司的財務狀況，為未來需要優化資本提供靈活性及安全保障。

獨立財務顧問函件

管理層已承諾實施業務計劃，並對長期業務前景保持樂觀。與基滙資本(通過其管理基金)作為長期策略投資者及業務合作夥伴，貴公司將能夠很好地利用基滙資本帶來的業務及融資機會。在此背景下，吾等注意到，發行紅利認股權證乃對現有合資格股東的激勵，而彼等認同貴公司對其業務計劃充滿信心，並認同基滙資本(通過其管理的基金)可能帶來的戰略價值。儘管認股權證認購價於最後可行日期為價外，但倘若股價在策略性資助及夥伴關係建議書實施後表現良好，持有紅利認股權證的股東可自行決定於市場上變現紅利認股權證的價值或按預先確定的認股權證認購價增持股份。

鍾先生(於最後可行日期實益擁有貴公司已發行股本約56.24%的控股股東)已(透過其全資擁有的Digisino)與投資人訂立認購協議及股東協議，以表明其對貴公司長遠發展的承諾。作為其中一部分，鍾先生已出讓其部分股權，並向Newco注資4億港元，同時還邀請基滙資本(通過其管理基金)參與策略性資助及夥伴關係建議書，承諾向貴公司額外注資約12億港元。其餘供股股份已按公平備金率悉數包銷，確保合資格股東有機會維持其在貴公司的持股比例。對貴集團前景樂觀的股東可在包銷商被要求履行任何包銷責任前，利用超額申購機制以認購價增持股份。

合併股份的理論收市價一直較每股資產淨值大幅折讓超過約90%。0.18港元的認購價較當時市價略有溢價。鑑於交易價與貴集團的資產淨值持續出現差距，將認購價定於較當時市價稍高的水平，有助加強投資者的信心。此亦表明貴公司致力於維護股東價值，並盡量減少不必要的價值攤薄。任何不希望增加出資的股東均可在市場上出售其未繳股款供股股份。考慮此項選擇的股東應注意，根據通函所載的預期時間表，未繳股款供股股份將於二零二五年三月二十五日至二零二五年四月一日期間進行買賣。

鑑於不斷變化的市場狀況，包括與二零二一年相比利率大幅提高、貴集團自二零二三／二四年全年起從盈利轉為虧損，以及房地產行業的持續動盪，大部分房地產開發商正面臨流動性挑戰，並積極尋求再融資方案以管理其債務負擔。鑑於該等因素，吾等認為倘有任何融資人針對房地產開發行業而就債務融資要求較高收益率，此乃並非不合理。高級無抵押債券的收益率為13.3%，為同類債券的慣常收益率，惟仍低於目前在市場上買賣的二零二一年有擔保債券的收益率。因此，吾等認為債券認購協議的條款屬公平合理。更重要的是，高級無抵押債券為涉及籌集約20億港元的整個策略性資助及夥伴關係建議書的重要部分，其中約15億港元大部分金額將來自免息股本融資。

獨立財務顧問函件

綜合考慮該等因素，吾等認為，策略性資助及夥伴關係建議書乃按照一般商業條款釐定，其條款屬公平合理。

V 意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，並考慮到 貴集團在業務發展及為到期債務再融資方面的資金需求，吾等認為，供股、債券認購協議及交易協調協議的條款屬公平合理，而供股、債券認購協議及交易協調協議乃按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關普通決議案，以批准(其中包括)供股、債券認購協議、交易協調協議及其項下擬進行的交易。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

創越融資有限公司

企業融資部董事總經理

吳家保

企業融資部董事

魯志鵬

謹啟

二零二五年二月十七日

吳家保先生是創越融資的負責人員，亦是證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人，可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。吳先生曾參與多項涉及聯交所上市公司的交易，為該等公司提供獨立財務顧問服務。

魯志鵬先生是創越融資有限公司的代表，亦是證監會註冊持牌人，可根據證券及期貨條例(香港法例第571章)進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。魯先生擁有超過10年企業融資經驗。

1. 本集團的財務資料概要

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料以及本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料的詳情，已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.csigroup.hk)刊發的下列文件中披露：

- (i) 本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的經審核財務資料於本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的年報內（第66至169頁）披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800516_c.pdf)；
- (ii) 本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核財務資料於本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的年報內（第70至175頁）披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072800525_c.pdf)；
- (iii) 本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核財務資料於本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的年報內（第72至161頁）披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0726/2024072600510_c.pdf)；及
- (iv) 本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核財務資料於本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告內（第2至35頁）披露 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1219/2024121900395_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二四年十二月三十一日（即就本債務聲明而言的最後可行日期），本集團有以下未償還債務：

(a) 應付合營企業款項

於二零二四年十二月三十一日，本集團的應付合營企業款項約為468百萬港元，為無抵押及無擔保。

(b) 應付附屬公司非控股股東款項

於二零二四年十二月三十一日，本集團的應付附屬公司非控股股東款項約為129百萬港元，為無抵押及無擔保。

(c) 銀行借款

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行借款總額約為7,212百萬港元，其中約3,915百萬港元為有抵押及有擔保及約3,297百萬港元為無抵押及有擔保。

(d) 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押廠房、物業及設備約154百萬港元、投資物業約3,087百萬港元、持作出售物業約5,342百萬港元，以令本集團取得銀行融資。

(e) 有擔保票據

於二零二四年十二月三十一日，本集團的未抵押有擔保票據約為2,305百萬港元。

(f) 或然負債或擔保

於二零二四年十二月三十一日，本集團提供財務擔保約8,640百萬港元，包括本集團就合營企業及聯營公司獲授的銀行信貸分別約7,323百萬港元及1,317百萬港元所作企業擔保。企業擔保指本集團於二零二四年十二月三十一日所佔合營企業及聯營公司已動用銀行信貸的比例。

除上文所披露者，以及集團內公司間的負債及擔保外，於二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何已發行及而未償還的債務證券、已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、貸款資本、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他同類債項、租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金充足性

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團現時可用的財務資源（包括內部產生的資金）、現時可用的銀行信貸及其他借款，以及策略性資助及夥伴關係建議書、紅利認股權證發行以及股份合併項下擬進行的交易的影響後，本集團已有充足營運資金應付本通函刊發日期起計至少未來十二個月的現有需要。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下所規定的有關函件。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，除本公司日期為二零二四年十一月十四日的盈利警告公佈所披露的預期虧損，以及本公司日期為二零二四年十一月二十八日的本公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期業績公佈所披露於截至二零二四年九月三十日止中期的收益顯著減少及錄得未經審核簡明綜合虧損914.6百萬港元外，本集團的財務或貿易狀況自二零二四年三月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來並無出現任何重大不利變動。

5. 財業務趨勢與財務及貿易前景

就香港房地產行業而言，持續高利率的環境抑制了整體物業投資情緒，並對本集團的盈利能力造成重大壓力。面對中國內地及香港經濟持續疲弱，除需要就本集團物業組合中的部分項目作出減值撥備外，本集團的資產銷售亦繼續緩慢。

在住宅物業市場方面，自二零二四年年初以來，香港政府已經放寬先前為抑制購買意欲而採取的多項措施。結果好壞參半，銷售量有所改善，但價格水平則有所下調。本集團的大眾化及豪華住宅物業組合均銷售緩慢，但有所改善。有鑑於最近美國減息，儘管住宅定價低迷，本公司對未來住宅市場及銷售的改善保持審慎態度。

香港商用物業界別繼續面對重大挑戰，承租辦公室及零售業的需求仍處於偏低水平。更廣泛的經濟環境持續存在不明朗因素，加上消費者行為及職場動態的改變，導致商用空間需求疲弱。儘管根據仲量聯行的十一月物業市場報告顯示，香港辦公室的空置率有若干初步的穩定跡象，但企業對擴充及投資仍然審慎。因此，儘管商用物業市場的前景仍然充滿挑戰，但本公司對中長期的改善抱持着希望。本集團將會努力應對複雜的形勢，並審慎及小心地尋求適應演變中的市場狀況的策略。

本公司預期，香港及中國內地兩地的物業市場在短期內將維持相對低迷。由於特朗普最近再次當選美國總統，以及因此可能對減息及中國徵收關稅產生的不明朗因素，香港及中國內地的前景可能仍將充滿挑戰。

於二零二五年二月二日，本公司提出策略性資助及夥伴關係建議書，集資約1,992百萬港元，其中約1,492百萬港元透過供股籌集，而5億港元則透過債券認購人向本公司新投資者基滙資本發行高級無抵押債券籌集。鍾先生及基滙資本(透過其管理的基金)均為領導是次供股貢獻大量現金。所得款項總額將用於鞏固資產負債表及取得新資金作營運資金及履行債務責任。本公司相信，本集團財務狀況改善後，將有助本集團應付當前的經濟逆境。展望未來，本公司將繼續專注於90億港元出售計劃中所述的資產出售工作，並維持審慎的財務管理策略，以平衡各持份者的利益。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

根據上市規則附錄1B第13段及第四章第29段編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表載列如下，以說明策略性資助及夥伴關係建議書、紅利認股權證發行以及股份合併對本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如策略性資助及夥伴關係建議書、紅利認股權證發行以及股份合併已於二零二四年九月三十日發生。

本公司擁有人 於二零二四年 九月三十日 應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值	供股估計 所得款項淨額	紅利 認股權證發行 的估計 發行成本	緊隨策略性 資助及夥伴關係 建議書以及 紅利認股權證 發行完成後， 本公司擁有人 於二零二四年 九月三十日 應佔本集團的 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	策略性 資助及夥伴 關係建議書、 紅利認股權證 發行以及股份 合併完成前， 本公司擁有人 於二零二四年 九月三十日 應佔本集團每股 未經審核綜合 有形資產淨值	策略性 資助及夥伴 關係建議書以及 紅利認股權證 發行完成前， 本公司擁有人 於二零二四年 九月三十日 應佔本集團每股 合併股份的每股 未經審核綜合 有形資產淨值	緊隨策略性 資助及夥伴 關係建議書、 紅利認股權證 發行以及股份 合併完成後， 本公司擁有人 於二零二四年 九月三十日 應佔本集團 股份的每股 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	
			千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)
根據將按認購價 每股供股股份 0.18港元發行 8,288,810,708股 供股股份計算	12,834,866	1,463,414	(1,943)	14,296,337	1.39	2.79	1.11

附註：

- 本公司擁有人於二零二四年九月三十日應佔本集團的未經審核綜合有形資產淨值金額乃摘錄自本公司於二零二四年十一月二十八日刊發的截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告，其基於本公司擁有人應佔權益金額約12,847,271,000港元（經扣減本集團於二零二四年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表中的無形資產約12,405,000港元）。
- 就策略性資助及夥伴關係建議書而言，按認購價每股供股股份0.180港元將發行8,288,810,708股供股股份（按於記錄日期每持有十(10)股合併股份獲發十八(18)股供股股份（附註6）的基準）。供股的估計所得款項淨額約為1,463,414,000港元（經扣除估計相關開支約28,572,000港元），當中假設供股已於二零二四年九月三十日完成。

策略性資助及夥伴關係建議書及紅利認股權證發行的相關開支估計約為39,420,000港元，包括本公司考慮到投資人安排策略性資助及夥伴關係建議書及提供資金承諾支持而根據交易協調協議應付予Petto Bell Limited (投資人)的金額22,000,000港元，以及包銷費用及其他法律及專業費用約17,420,000港元。就是次未經審核備考財務資料而言，供股、發行高級無抵押債券及紅利認股權證發行的相關開支分別約為28,572,000港元、8,905,000港元及1,943,000港元。

3. 就策略性資助及夥伴關係建議書而言，於二零二五年一月二十三日，債券發行人、本公司及債券認購人(由基滙資本(作為Gateway Real Estate Fund VII (Singapore) L.P.的普通合夥人)牽頭的機構投資者財團擁有的公司)訂立債券認購協議，據此，債券發行人已有條件同意發行(且債券認購人已有條件同意認購)本金總額為5億港元的高級無抵押債券。

債券認購人有條件同意認購本金總額為5億港元的高級無抵押債券，認購價為其票值的93%，年利率為8.22%，並須每半年並按債券支付到期日支付。到期日將為完成債券認購協議日期的四週年當日。債券發行人有權於高級無抵押債券發行日期兩週年之後任何時間贖回全部或部分高級無抵押債券的未償還本金。高級無抵押債券的所得款項淨額約為456,095,000港元(經扣除估計相關開支約8,905,000港元)，並假設高級無抵押債券已於二零二四年九月三十日完成發行。然而，由於發行高級無抵押債券一事應按照香港財務報告準則第9號「金融工具」按所得款項減交易成本計量，而此對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值並無影響，因此，本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值不會因發行高級無抵押債券而作出調整。

4. 根據建議進行的紅利認股權證發行，所有合資格股東將有權按於記錄日期每持有十(10)股合併股份(或於股份合併前每持有二十(20)股現有股份)獲發一(1)份紅利認股權證的基準收取紅利認股權證。紅利認股權證持有人將有權於認股權證屆滿日前任何時間，以初步認股權證認購價0.220港元(可予調整)認購紅利認股權證股份。

紅利認股權證發行須待(i)於股東特別大會上通過有關批准發行紅利認股權證及紅利認股權證股份、股份合併、法定股本增加以及策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易的必要決議案；及(ii)聯交所上市委員會批准紅利認股權證及紅利認股權證股份上市及買賣後，方告作實。上述兩項條件概不得豁免。

此調整代表紅利認股權證發行的估計法律及專業費用約1,943,000港元。除法律及專業費用外，由於就本未經審核備考財務資料而言乃假設紅利認股權證已發行但尚未行使，故並無作出其他調整以反映紅利認股權證發行。

5. 本公司擁有人於二零二四年九月三十日應佔本集團每股未經審核綜合有形資產淨值約為1.39港元，乃根據本公司擁有人於二零二四年九月三十日應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約12,834,866,000港元，除以於二零二四年九月三十日已發行股份9,209,789,676股計算得出。

6. 經計及股份合併(就每兩(2)股每股面值0.008港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股面值0.016港元的合併股份)的影響後,本公司擁有人於二零二四年九月三十日應佔本集團每股合併股份的未經審核綜合有形資產淨值為2.79港元,乃根據本公司擁有人於二零二四年九月三十日應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約12,834,866,000港元,除以於股份合併完成後但於策略性資助及夥伴關係建議書以及紅利認股權證發行完成前的已發行4,604,894,838股合併股份計算得出。
7. 於二零二四年九月三十日,本公司擁有人於緊隨股份合併、紅利認股權證發行以及策略性資助及夥伴關係建議書完成後應佔本集團每股合併股份的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約為1.11港元,乃根據緊隨股份合併、紅利認股權證發行以及策略性資助及夥伴關係建議書完成後本公司擁有人於二零二四年九月三十日應佔本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約14,296,337,000港元,除以12,893,705,546股股份(基於4,604,894,838股合併股份(附註6)及8,288,810,708股供股股份(附註2)的總和)計算得出,當中假設股份合併、紅利認股權證發行以及策略性資助及夥伴關係建議書已於二零二四年九月三十日完成,以及已發行但尚未行使紅利認股權證發行。
8. 除上文所述者外,本集團編製未經審核備考財務資料時並無作出其他調整,以反映本集團於二零二四年九月三十日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

B. 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出的報告全文，僅為載入本通函而編製。



獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料發出的鑑證報告

致資本策略地產有限公司董事

吾等已完成受聘進行的鑑證工作，以就資本策略地產有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編撰的 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二五年二月十七日的通函（「通函」）附錄二第II-1至II-3頁所載於二零二四年九月三十日的 貴公司擁有人應佔 貴集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第II-1至II-3頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明策略性資助及夥伴關係建議書、紅利認股權證發行以及股份合併對 貴集團於二零二四年九月三十日的綜合有形資產淨值的影響，猶如策略性資助及夥伴關係建議書、紅利認股權證發行以及股份合併已於二零二四年九月三十日進行。作為此過程的一部分，董事已自 貴集團截至二零二四年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表中摘錄有關 貴集團淨財務狀況的資料，並已就此刊發審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編撰未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守由香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」內所列明的獨立性及其他道德規定，該守則以誠實、客觀性、專業能力以及應有的審慎、機密性及專業行為為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱、及其他鑑證及相關服務業務實施的質量管理」，要求事務所設計、執行及營運質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業準則，以及適用的法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則第3420號「就編撰招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證工作」進行有關工作。此準則要求申報會計師計劃並執行有關程序，以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘服務而言，吾等概無責任更新或重新發出就編撰未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料作出的任何報告或意見，且吾等在是次委聘服務過程中亦不對編撰未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函內的未經審核備考財務資料僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於為說明用途而選擇的較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證於二零二四年九月三十日的該事項或交易實際結果會與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編撰提交報告的合理鑑證委聘服務，涉及執程序以評價董事於編撰未經審核備考財務資料時所用的適用標準，有否為呈列該事項或交易直接造成的重大影響提供合理基礎，以及就以下事項獲取充足及適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當地反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為作出該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質、編撰未經審核備考財務資料所涉及的事項或交易的理解，以及其他相關委聘服務情況。

是次委聘服務亦涉及評價未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所列基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二五年二月十七日

紅利認股權證將根據及受益於工具而發行，並將以註冊形式發行，其將組成同一類別且在各方面彼此享有同等地位。

紅利認股權證的條件將載於認股權證證書，並將包括下文概述的主要條文。紅利認股權證將根據對本公司及認股權證持有人及所有透過或根據彼等各自提出申索的人士具約束力的條件持有。認股權證持有人將有權獲知及被視為已知悉工具的所有該等條件及條款，而該等條件及條款的副本可於認股權證登記處或不時通知認股權證持有人的其他地點索取。

本附錄所用詞彙的釋義如下：

- 「認可財務顧問」：由本公司選定的聲譽良好的商人銀行或財務顧問（以專家身份行事）；
- 「市價」：就於某個日期的股份而言，指截至緊接該日期前的交易日止連續五個交易日（每個交易日均公佈收市價）按聯交所每日報價表所公佈的股份收市價的算術平均值；
- 「行使金」：就任何紅利認股權證而言，指就該紅利認股權證持有人於行使認股權證所代表的認股權證認購權時有權認購的股份應付的現金金額；
- 「工具」：本公司將予簽立的平邊契約，以設立及構成紅利認股權證；
- 「股份」：於發行紅利認股權證當日存在的本公司法定股本中每股面值0.016港元的合併股份，及（倘文義需要）不時及當時與其享有同等地位的所有其他（如有）股票或股份，以及因任何股份拆細、合併或削減股本而產生的本公司股本中的所有其他（如有）股份或股票；及
- 「認股權證認購權」：紅利認股權證所代表的認股權證持有人基於紅利認股權證認購股份的權利。

除非另有明確說明，本公司或其任何附屬公司以庫存方式持有的股份不得視為或當作發行在外股份或已發行股份。

1. 認購權的行使

- (a) 受限於紅利認股權證證書（「認股權證證書」）所載紅利認股權證的條款及條文，並在遵守所有適用的外匯管制、財政及其他法律及法規下，紅利認股權證持有人（「認股權證持有人」）有權於紅利認股權證原發行日期起至認股權證屆滿日止期間（「認股權證認購期」）內任何時間，就每份紅利認股權證按認股權證認購價（初步為每股股份0.22港元）以現金認購一股繳足股款股份，惟不得涉及零碎股份。認股權證認購期屆滿後，任何尚未行使的認股權證將失效，而認股權證證書將不再就任何目的有效。
- (b) 為行使認股權證證書所代表的全部或部份認股權證認購權，認股權證持有人必須填妥及簽署每份認股權證證書所載的表格（或本公司可能酌情允許就行使認股權證認購權而使用的另一份表格，其可於登記處的辦事處取得）（「認購表格」）（不可撤回），並將認購表格及認股權證證書送交股份過戶登記處或本公司在香港聘用（除非董事另有釐定）以設置認股權證持有人名冊的有關其他人士、公司或機構（「認股權證登記處」），連同行使金（或在部分行使的情況下，行使金的相關部分）匯款，即就認股權證持有人行使其認股權證認購權以認購股份而支付的認股權證認購價金額。在各情況下，亦須遵守當時適用的任何外匯管制、財政或其他法律或法規。
- (c) 認股權證認購權獲行使時將予配發的股份數目，就每行使一(1)股紅利認股權證而言，將為一(1)股股份，惟可依據工具予以調整。本公司將不會配發或發行任何零碎股份，惟本公司將向認股權證持有人支付於行使認股權證認購權時所支付的任何行使金的零碎餘額，惟倘該餘額相等於或少於100港元，則該餘額將留歸本公司所有。就釐定是否產生任何零碎股份（及倘產生，則何種零碎股份）而言：
- (i) 倘認股權證及任何一張或多張其他認股權證證書所代表的認股權證認購權於認購期內（即該認股權證所代表的認購權由同一認股權證持有人正式行使的認購期內）的同一營業日（「認購日期」）行使，以致就該行使而配發、發行及交付的股份將登記於同一人名下，該等認股權證證書所代表的認股權證認購權將予合併，以計算就此將予配發及發行及交付的股份總數；及

- (ii) 當認股權證認購價降至低於股份面值時，應（如適用）考慮工具中與認購權儲備有關的條文。

- (d) 本公司已於工具中承諾，因行使任何認股權證認購權而將予發行的任何股份，將於相關認購日期後不遲於28天（計及可能已根據工具作出的任何調整）發行及配發，並將與相關認購日期的已發行股份享有同地位，而因此將賦予其持有人權利參與於相關認購日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟倘根據本公司的公司細則（可能不時修訂及修改）（「公司細則」）指定的分派日期或本公司指定的其他分派日期或為釐定派發予股東的股息或其他分派或股東的權利而指定的其他分派日期（「分派記錄日期」）為於相關認購日期之前，持有人無權享有於分派記錄日期前宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派，而有關金額及分派記錄日期的通知須於相關認購日期前向聯交所發出。

- (e) 於根據紅利認股權證配發及發行相關股份後將盡快（且在任何情況下，不得遲於相關認購日期後28天）向因行使任何認股權證認購權而獲配發股份的認股權證持有人免費發出：
 - (i) 該認股權證持有人名下相關股份的一張（或多張）證書；
 - (ii) （如適用）以該認股權證持有人名義就尚未行使的認股權證所代表的任何認購權發出的記名形式的剩餘認股權證證書；及
 - (iii) （如適用）就上文(c)分段所述就認股權證持有人的零碎股份配額所支付的行使金零碎餘額的支票。

行使認股權證認購權所產生的股票、剩餘認股權證證書（如有）、及有關認股權證持有人零碎股份配額（如有）的行使金支票，將以郵寄方式寄往該等認股權證持有人的地址（或倘為聯名持有，則寄往彼等於認股權證持有人登記冊（「登記冊」）內名列首位者的地址），郵誤風險概由該等認股權證持有人承擔。倘本公司同意，該等股票及支票可按事先安排由認股權證登記處保留，以待相關認股權證持有人領取。

- (f) 認購權僅可於緊隨因相關認股權證獲行使而配發股份後，本公司仍符合上市規則的公眾持股量規定的情況下行使。

2. 調整

工具載有有關調整認股權證認購價的詳細條文。下文載列工具的調整條文的概要，並受其規限：

- (a) 認股權證認購價應（除下文(b)、(c)及(d)分段所述者外）於發生下文概述的事件時根據工具所載條文予以調整。倘超過一項導致或可能導致認購價調整的事件於一段短時間內發生，以致認可財務顧問認為下列條文須經修訂後方可施行，以達致預期效果，認可財務顧問須對下列條文的施行作出其認為適當的變通，以達致預期效果：

(i) 分拆或合併

倘若及每當因任何股份拆細或合併而導致每股股份面值或股份總數（作為一個類別）有所變動，則緊接該變動前生效的認股權證認購價須乘以下列分數予以調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊接該變動後一股股份的面值或股份總數（視情況而定）；及

B 為緊接該變動前的一股股份面值或股份總數（視情況而定）。

每項有關調整應自緊接相關合併或分拆（視情況而定）生效日期前營業日營業時間結束時生效，惟倘行使紅利認股權證所附任何認購權的認購日期為該營業日或之前，而本公司於該營業日營業時間結束時尚未根據其於工具項下的責任配發相關股份，就釐定將配發予行使上述認購權的認股權證持有人的股份數目而言，有關調整將視為於緊接該認購日期前生效。

(ii) 紅股

倘若及每當本公司以資本化溢利或儲備(包括任何股份溢價賬資金)的方式發行(根據本公司的以股代息計劃發行除外)任何入賬列為繳足股款的股份,則緊接該發行前有效的認股權證認購價須乘以下列分數予以調整:

$$\frac{C}{C+D}$$

其中:

C 為緊接該發行前已發行股份的總面值;及

D 為就該發行及因該發行而自本公司溢利或儲備撥充資本的本公司普通股本總面值。

惟倘股份的相關發行乃作為涉及削減本公司股本的安排的一部分,則認股權證認購價須按認可財務顧問於考慮受影響人士的相對權益及認可財務顧問認為相關的其他事宜後核證為適當的方式調整。

每項有關調整將自緊隨該發行的分派記錄日期翌日開始生效(如適用可追溯生效)。

(iii) 資本分派

倘若及每當本公司向股東作出任何資本分派(定義見工具)(不論是削減股本或其他方法),認股權證認購價須按緊接該資本分派前生效的當時認股權證認購價乘以下列分數予以調整:

$$\frac{E - F}{E}$$

其中：

- E 為緊接宣佈資本分派或（視情況而定）授出（不論該資本分派或授出是否須經股東或其他人士批准）之日或（倘無該等宣佈）緊接股份以不附帶對該等資本分派或（視情況而定）授出的權利的形式買賣之日前的一個交易日的收市價（或倘該交易日並無公佈收市價，則為緊接相關日期前有公佈收市價的交易日的收市價）；及
- F 為認可財務顧問於該宣佈之日或（視情況而定）緊接股份以不附帶對該等資本分派或（視情況而定）授出的權利的形式買賣之日前日，真誠釐定的一股股份應佔資本分派部分的公平市值。

惟倘相關認可財務顧問認為，使用上述公平市值所產生的結果，經考慮整體受影響人士的相對權益後，屬極不公平，則關認可財務顧問可釐定其認為（而在此情況下，上述公式應詮釋為猶如F乃指）應適當歸屬於有關資本分派或權利的價值的上述收市價部分。本(a)(iii)分段所述條文不適用於以股代息方式發行入賬列為繳足股款或部分自溢利或儲備派付並代替現金股息的股份。

每項有關調整將自相關資本分派或授出的分派記錄日期翌日開始生效（如適用可追溯生效）。

(iv) 向全體股東授予可認購新股份的權利及購股權或認股權證

倘若及每當本公司以供股方式向全體或絕大部分股東（作為一個類別）發行股份，或以供股、購股權、認股權證或其他配股方式向全體或絕大部分股東（作為一個類別）發行或授出可認購或購買任何新股份的權利，而在各情況下，其價格低於公佈發行或授出條款當日的市價的90%，則認股權證認購價須按緊接該發行或授出前生效的認股權證認購價乘以下列分數予以調整：

$$\frac{G + H}{G + I}$$

其中：

- G 為緊接有關公佈前已發行股份數目；
- H 為使用就以供股方式發行的股份或就以供股方式發行的購股權或認股權證或其他權利及就其所包含的股份總數而應支付的總金額(如有)，根據有關市價可購買的股份數目；及
- I 為已發行股份或(視情況而定)授出所包含的股份(不包括未獲承購的股份)的總數。

有關調整將自相關要約或授出的分派記錄日期翌日開始生效(如適用可追溯生效)。

為免生疑問，倘有關要約或授出未能生效或無條件，則根據本(a)(iv)分段進行的調整將不予生效。

(v) 發行可轉換為或交換為或附有認購新股份權利的證券以獲取現金

- (1) 倘若及每當本公司發行任何證券，而該等證券的條款規定可轉換為或交換為或附有認購或購買新股份的權利，並以供股方式發行予全體或絕大部分股東(作為一個類別)，且就該等證券初步應收的每股實際代價總額(定義見本(a)(v)分段下文)低於公佈發行該等證券的條款當日的市價的90%，則認股權證認購價須按緊接該發行或授出前生效的認股權證認購價乘以下列分數予以調整：

$$\frac{K+L}{K+M}$$

其中：

- K 為緊接有關證券發行的日期前已發行股份數目；
- L 為使用就已發行的該等證券應收的實際代價總額，根據有關市價可購買的股份數目；及

M 為該等證券按其相對初步轉換或交換率悉數轉換或交換，或按相對初步認購價格悉數行使該等證券所賦予的認購權時，將予發行的新股份最高數目。

有關調整將於修改生效的日期生效。就前述目的而言，倘轉換或交換或認購的權利因供股或資本化發行及其他通常導致轉換、交換或認購條款調整的事件而調整，則不得視為已修改。

有關調整將於緊接相關證券的發行人就該等證券釐定轉換或交換率或認購價格當日前的營業日營業時間結束時生效（如適用可追溯生效），或倘相關發行已予公佈（無論是否須經股東或其他人士批准）且有關公佈的日期早於上述日期，則將於緊接有關公佈日期前的營業日生效。

- (2) 倘若及每當(a)(v)(1)分段所述任何該等證券所附的轉換或交換或認購的權利經修改後，致使初步就該等證券應收的每股實際代價總額低於市價的90%，則認股權證認購價須按緊接該修改前生效的認股權證認購價乘以下列分數予以調整：

$$\frac{N+O}{N+P}$$

其中：

N 為緊接該修改日期前已發行股份數目；

O 為使用就按經修改的轉換或交換率或認購價格發行的該等證券應收的實際代價總額，根據有關市價可購買的股份數目；及

P 為該等證券按其相對經修改轉換或交換率悉數轉換或交換，或按相對經修改認購價格悉數行使該等證券所賦予的認購權時，將予發行的新股份最高數目。

有關調整將於該等修改生效的日期生效(如適用可追溯生效)。就本(a)(v)(2)分段而言，倘轉換或交換或認購的權利因供股或資本化發行及其他通常導致轉換、交換或認購權條款調整的事件而調整，則不得視為已修改。

就本(a)(v)分段而言：

- (1) 就已發行證券應收的「**實際代價總額**」，應視為發行人就任何該等證券的應收代價總額，加上發行人及／或本公司(如非發行人)於(及假設)悉數轉換或交換該等證券或悉數行使該等認購權時將會收取的額外最低代價(如有)，及
- (2) 就該等證券初步應收的「**每股實際代價總額**」應為該總代價除以於(及假設)按初步轉換或交換率進行該等轉換或交換時或按初步認購價悉數行使該等認購權時將予發行的股份數目，在各情況下，均未扣除就發行而支付、允許或產生的任何佣金、折讓或開支。

(vi) 發行新股份以獲取現金

倘若及每當本公司僅為獲取現金而發行任何股份(根據本公司採納的任何購股權計劃發行的股份除外)的價格低於公佈該發行的條款之日的市價的90%，則認股權證認購價須按緊接有關公佈日期前生效的認股權證認購價乘以下列分數予以調整：

$$\frac{R+S}{R+T}$$

其中：

- R 為緊接有關公佈日期前已發行股份數目；及
- S 為使用就依據該發行配發的股份而應支付的總金額，根據有關市價(不包括開支)可購買的股份數目；及
- T 為依據該發行配發的股份數目。

有關調整將於發行該等股份當日生效（如適用可追溯生效）。

(vii) 以全面要約方式購回股份

倘若及每當本公司向股東作出全面要約或邀請，以向本公司提呈出售任何股份，或倘本公司購回／回購任何股份或可轉換為股份的證券或任何可取得股份的權利（不包括根據股東授出的一般授權而於聯交所作出的任何有關購買），而董事認為可能適宜對認股權證認購價作出調整，則董事須於屆時委任認可財務顧問，以考慮是否應基於任何導致該等購買的原因，而對認股權證認購價作出公平及適當的調整，以反映受本公司該等購回影響的人士的相對權益，及倘該認可財務顧問認為適宜對認股權證認購價作出調整，則須按該認可財務顧問核證為適當的方式調整認股權證認購價。

有關調整將於本公司作出該等購買當日的下一個營業日香港營業時間結束時生效（如適用可追溯生效）。

(b) 除下文(c)分段所述者外，不得就以下各項作出上文(a)分段所述的調整：

- (i) (1)依據不時可認購或購買本公司股本證券的任何購股權、認股權證及類似權利，因行使可轉換為股份的證券所附帶的任何轉換權，或因行使任何可取得股份的權利（包括紅利認股權證的任何轉換）而發行繳足股款股份；或(2)對任何紅利認股權證的認股權證認購價作出任何調整（倘該調整乃根據紅利認股權證的現行條款進行），惟須已就發行該等證券或授出該等權利（視情況而定）根據工具的條文對認股權證認購價作出調整（倘適用）；
- (ii) 根據上市規則第十七章或任何類似條文設立的任何計劃發行股份或可全部或部分轉換為股份或可取得股份權利的本公司或本公司任何附屬公司的其他證券；

- (iii) 本公司發行股份或本公司或本公司任何附屬公司發行可全部或部分轉換為股份的證券或取得股份權利的證券，在任何情況下，作為收購任何其他證券、資產或業務的代價或部分代價；
 - (iv) 發行紅利認股權證；或
 - (v) 依據本公司的以股代息計劃發行股份，而所發行股份的金額不少於面額並已資本化，且該等股份的市值不超過股份持有人可選擇或原應以其他方式收取的現金股息金額的110%，就此而言，股份的「市值」指本公司董事就釐定相關以股代息的配發基準所選擇的股份交易日（不少於五個交易日）的平均收市價，而該等交易日須於截至股份持有人可選擇收取或（視情況而定）不收取相關現金股息的最後一日止一個月期間內。
- (c) 儘管有上文(a)及(b)分段所述的條文規定，在任何情況下，倘董事認為根據上述條文對認股權證認購價作出的調整不應作出或應按不同基準計算，或應對認股權證認購價作出調整（即使根據上述條文毋須作出有關調整），或有關調整應於與上述條文所規定的不同日期或時間生效，則本公司可委任認可財務顧問，以考慮基於任何原因，將予作出的任何調整（或不作出調整）是否不會或不可公平及適當反映受影響人士的相對權益，而倘該認可財務顧問認為情況如此，則應修改或取消該調整，或按有關方式（包括但不限於以不同基準計算所作的調整）作出調整以代替不作出調整，及／或該調整應自該認可財務顧問核准為適當的其他日期及／或時間起生效。
- (d) 認股權證認購價的任何調整應調整至最接近的千分之一元（就此，任何少於萬分之五元的金額應向下捨入，而任何相等於萬分之五元或以上的金額應向上捨入）。在將會減少的金額將少於千分之一元的情況下，認股權證認購價不得作出調整，而屆時原應作出的任何調整不得結轉。任何調整（股份合併為每股面值較大的股份或股份購回除外）均不得提高認股權證認購價。

- (e) 認股權證認購價的每項調整將由認可財務顧問核證為公平及適當，而每項調整的通知（當中提供相關詳情）將發予認股權證持有人。依據本條發出任何證書或作出任何調整時，認可財務顧問應被視為以專家而非仲裁人的身份行事，而在並無明顯錯誤的情況下，其決定應為不可推翻，並對本公司及認股權證持有人及所有透過或根據彼等分別提出申索的人士具有約束力。認可財務顧問的任何該等證書將於本公司現時在香港的主要營業地點查閱，並可索取副本。
- (f) 每當認股權證認購價因發生(a)(i)或(a)(ii)分段所述事件而作出調整時，因行使每份認股權證而可認購的股份數目應相等於緊接該調整前因行使每份認股權證而將予配發的股份數目乘以下列分數：

$$\frac{X}{Y}$$

其中：

X 為緊接該調整前的認股權證認購價；及

Y 為緊隨該調整後的認股權證認購價。

每項有關變更須於認股權證認購價調整生效的同時落實（如適用可追溯落實）。

3. 記名認股權證

紅利認股權證乃以記名方式發行。本公司有權視任何紅利認股權證的登記持有人為有關認股權證的絕對擁有人，因此，除非具司法管轄權的法院頒令或法律規定，否則本公司毋須承認任何其他人士對有關紅利認股權證的任何衡平權或其他申索或權益，不論本公司是否已發出明確通知或其他通知。

4. 轉讓、傳轉及登記

- (a) 紅利認股權證可透過任何一般或通用格式或董事可能批准的任何其他格式的轉讓工具轉讓以任何整數的紅利認股權證進行轉讓。因此，本公司須於香港（或董事經考慮規管紅利認股權證在聯交所上市的適用法律及規則後認為適當的有權其他地點）存置認股權證持有人登記冊。紅利認股權證的轉讓文件必須由轉讓人及承讓人簽立。

- (b) 倘轉讓人或承讓人為香港中央結算(代理人)有限公司或其繼任人(或董事會可能就此批准的有關其他公司)，則轉讓文件可由獲授權人士親筆簽署或以機印方式簽署代有關人士簽署(視情況而定)。
- (c) 公司細則中有關股份登記、傳轉及轉讓及股東登記冊的條文在作出必要的變更後即適用於紅利認股權證的登記、傳轉及轉讓及登記冊。工具載有有關紅利認股權證轉讓、傳轉及登記的條文。
- (d) 持有紅利認股權證但尚未以本身名義登記紅利認股權證但有意行使紅利認股權證的人士務請注意，於轉讓或行使紅利認股權證前而需優先為紅利認股權證作重新登記可能會產生額外成本及開支。
- (e) 由於紅利認股權證將獲納入中央結算系統，在相關監管機構的適用法律或法規、工具的條款及情況許可下，本公司可(在任何適用法律或相關監管機構的規例、工具條款及情況允許的範圍內)將紅利認股權證的最後交易日釐定為認股權證認購期最後一日前至少三(3)個交易日的日期。

5. 暫停辦理認股權證持有人登記手續

董事可不時指定暫停辦理過戶登記及持有人登記冊登記的時間及期間，惟暫停辦理過戶登記的期間在任何一年內總計不得超過三十(30)日。於暫停辦理過戶登記期間，本公司與根據相關紅利認股權證轉讓工具提出申索的人士之間或(視情況而定)本公司與已行使其紅利認股權證所附帶各有關認股權證認購權的認股權證持有人之間(但不包括其他情況)所進行的任何認股權證轉讓或行使紅利認股權證所附帶認股權證認購權，將被視為於恢復辦理過戶登記後即時作出。

6. 購買及註銷

在香港證券及期貨事務監察委員會發出的公司收購、合併及股份回購守則、上市規則及所有其他適用法律、規則及規例的規限下，本公司或其任何附屬公司可隨時以下列方式購買紅利認股權證：

- (a) 以任何價格於公開市場或以投標方式(所有認股權證持有人均可參與)購買；或
- (b) 透過私人協議以不超過紅利認股權證於購買日期前在聯交所進行買賣的最後一日買賣一手或以上紅利認股權證的收市價110%的價格(不包括開支)購買，

除此以外不得以其他方式購買。

所有按上述方式購買的紅利認股權證須即時註銷，且不得再發行或轉售。

7. 認股權證持有人大會及權利修訂

- (a) 工具載有關於召開認股權證持有人大會以考慮任何對認股權證持有人的權益造成影響的事宜的條文，有關事宜包括以特別決議案修訂工具的條文及／或條件。不論認股權證持有人有否出席任何有關大會，於有關大會上正式通過的決議案對其具約束力。
- (b) 紅利認股權證當時所附帶的所有或任何權利(包括工具的任何條文)可不時(不論本公司是否正在清盤)被更改或廢除(包括(但不影響其一般性原則)豁免遵守條文及／或工具的任何條文，或豁免或授權任何過往或建議違反有關條文的情況)，而特別決議案的批准將為必要及足夠令有關更改或廢除生效。
- (c) 在任何認股權證持有人會議上，兩名或以上的認股權證持有人(或其受委代表)即構成法定人數。
- (d) 倘認股權證持有人為認可結算所或其代名人，則可授權其認為合適的一名或多名人士於任何認股權證持有人大會上作為其代表或受委代表。倘授權超過一名人士，則授權書或代表委任表格必須註明每名獲授權人士所代表的紅利認股權證數目及類別。獲授權人士有權代表認可結算所行使該認可結算所或其代名人可行使的相同權力，猶如該人士為個人認股權證持有人。

8. 補發認股權證證書

- (a) 倘認股權證證書已損壞、污損、遺失或損毀，本公司可酌情補發證書，補領地點為認股權證登記處的辦事處，並須支付就此可能產生的成本，以及就提交證明、作出彌償及／或保證而遵守本公司可能要求的條款，以及支付本公司可能決定但不超過2.50港元的費用(或上市規則不時允許的有關較高費用)。於獲補發認股權證證書前須交回已損壞或污損的認股權證證書。
- (b) 倘遺失認股權證證書，在加以必要的變通後，公司條例(香港法例第622章)第4部第5分部(第166條第(5)款除外)將適用猶如其中所述的「股份」包括紅利認股權證。

9. 認購權保障

工具載有本公司的承諾及對本公司的限制，旨在為認股權證認購權提供保障。

10. 催繳

倘於任何時間尚未行使的紅利認股權證總數相等於或少於根據工具發行的紅利認股權證總數的10%，則本公司可於向認股權證持有人發出不少於三(3)個月通知的情況下，要求認股權證持有人行使其所代表的認股權證認購權，或讓其所持有的紅利權利失效。於有關通知屆滿後，所有未行使的紅利認股權證將自動註銷，而毋須向有關認股權證持有人支付任何賠償。

11. 進一步發行

本公司可自由地按其認為合適的方式及條款進一步發行可轉換為或交換為或附帶權利可認購股份的認股權證或其他證券。

12. 本公司的承諾

除就授出及行使認股權證認購權及對認購權的保障所作出的承諾外，在工具條文的規限下，本公司亦於工具中承諾：

- (a) 本公司將於向股份持有人寄發其一般會向股份持有人寄發的經審核賬目及所有其他通知、報告及通訊的同時，向各認股權證持有人寄發上述文件；
- (b) 本公司將就簽立工具、增設及發行記名紅利認股權證、行使認股權證認購權及因行使認股權證認購權而發行股份支付所有印花稅及資本稅、登記費或類似費用(如有)；
- (c) 其將在其權益股本中維持充足的可發行股份，以悉數滿足當時尚未行使的認購及轉換為股份的所有權利；
- (d) 其將竭盡所能促使：
 - (i) 於認股權證認購期內任何時間，紅利認股權證均可在聯交所買賣(惟若紅利認股權證在聯交所的上市地位於一項收購所有或任何紅利認股權證的要約提出後被撤回，則此責任將告失效)；及

- (ii) 因認股權證認購權獲行使而配發的所有股份可於配發時或其後於合理實際可行情況下盡快在聯交所買賣(惟倘股份於聯交所的上市地位因提出一項收購所有或任何股份的要約而紅利認股權證持有人亦獲提呈類似要約而撤回，則有關責任將告失效)；及
- (e) 其將不會做出任何作為或參與任何交易，而其會導致認股權證認購價降至低於股份面值，除非本公司已設立及維持儲備(「認購權儲備」)，其金額於任何時候均不得少於所有尚未行使認購權(及有關其他認購認股權證的股份的任何其他尚未行使認購權)獲全數行使時須予資本化及應用於全數支付須予配發及發行入賬列作繳足股款的新增股份的面值的款項，並須(在根據公司法的條文取得本公司股東批准的規限下)在配發新增股份(而實行有關條文未被公司法禁止及遵從公司法的條文)時將認購權儲備應用於全數支付有關新增股份。

13. 通知

工具載有關於向認股權證持有人發出通知的規定，以下規定適用於有關通知：

- (a) 每名認股權證持有人須向本公司登記向該認股權證持有人寄發通知的香港或其他地區地址，如任何認股權證持有人未能作出登記，本公司將透過下文所述任何方式將通知寄往已知彼最近期的辦公或居住地點或(如並無相關地址)於本公司香港主要營業地點張貼三(3)日；
- (b) 通知可根據上市規則以實體交付、郵寄或傳真或電子通訊方式(包括在本公司或聯交所網站發佈)給予；及
- (c) 就紅利認股權證向聯名持有人發出的所有通知須向登記冊中名列首位的人士發出，按此規定發出的通知將被視為已向該等紅利認股權證的全體聯名持有人發出充分通知。

14. 本公司清盤

工具將載有條文，其意思為：

- (a) 倘本公司向其股東發出通知召開股東大會，以考慮及酌情批准自願將本公司清盤的決議案，則本公司須隨即向各認股權證持有人發出有關通知，而其後，各認股權證持有人有權透過不可撤回地向本公司交回其認股權證證書及已填妥的認購表格（其須不遲於上文所述建議召開的股東大會日期前七(7)個營業日交回），連同行使金（或其相關部分）的付款行使有關認股權證證書所代表的認股權證認購權，而本公司須盡快及無論如何不遲於緊接建議舉行的股東大會當日前一日向認股權證持有人配發因行使在認購表格內所指明有關認股權證證書所代表的認股權證認購權而須予發行的有關數目股份。本公司須於有關決議案獲通過後七(7)日內向認股權證持有人發出有關該決議案獲通過的通知。
- (b) 倘於認股權證認購期內通過有效決議案自願將本公司清盤，以根據認股權證持有人或彼等就此以特別決議案指定的若干人士為訂約方的債務償還安排進行重組或合併，或就此向認股權證持有人提出建議並獲特別決議案批准，則該債務償還安排或（視情況而定）建議的條款將對所有認股權證持有人具有約束力。

在上文規限下，倘本公司清盤，則於該決議案通過日期時尚未行使的所有認股權證認購權將告失效，而認股權證證書將不再有效作任何目的之用。

15. 海外認股權證持有人

倘認股權證持有人的登記地址位於任何地區（香港除外），而在未有遵守該地區的登記、存檔或任何其他法律或規管規定的情況下，在任何認購權獲行使時向有關認股權證持有人要約發行或發行股份將會或可能屬違法，則本公司須於有關認股權證持有人行使任何認股權證認購權後，在切實可行情況下盡快：

- (a) 將原應配發予有關認股權證持有人的股份配發予本公司選定的一名或多名第三方；或
- (b) 向有關認股權證持有人配發有關股份，然後代其將該等股份出售予本公司選定的一名或多名第三方，

在各情況下，均以本公司當時可合理取得的最佳代價進行。

於作出任何有關配發或(視情況而定)配發並出售後，本公司須於合理可行的情況下盡快以郵寄股款的方式向有關認股權證持有人支付相等於本公司就此收取的代價(但已從中扣除本公司僅就有關出售應付的所有經紀佣金、佣金、印花稅、預扣稅及類似收費及稅項(如有)(如屬上文所述的配發及發售))的款項，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟倘分派予任何有關人士的金額少於100港元，則有關金額由本公司保留及歸本公司所有。本公司謹此視為獲授權進行任何上述交易，而就此而言，本公司可委任一名或以上人士代表有關認股權證持有人執行簽立可能須簽立的該等轉讓、放棄或其他文件，並可一般作出董事認為就此而言屬必要或適當的所有該等安排。

16. 監管法律

工具及紅利認股權證將受香港法例監管，並將按其詮釋。本公司將願意就工具及紅利認股權證及有關的所有事宜及爭議接受香港法院的非專屬司法管轄權管轄。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

(i) 於最後可行日期

法定：	港元
<u>22,500,000,000 股每股面值0.008港元的現有股份</u>	<u>180,000,000.000</u>
已發行及繳足：	港元
<u>9,209,789,676 股每股面值0.008港元的現有股份</u>	<u>73,678,317.408</u>

- (ii) 於緊隨股份合併及法定股本增加生效後（假設自最後可行日期起至股份合併及法定股本增加生效期間並無進一步發行或購回任何股份）：

法定： 港元

<u>31,250,000,000 股每股面值0.016港元的合併股份</u>	<u>500,000,000.000</u>
---	------------------------

已發行及繳足： 港元

<u>4,604,894,838 股每股面值0.016港元的合併股份</u>	<u>73,678,317.408</u>
--	-----------------------

- (iii) 於緊隨股份合併及法定股本增加生效及供股完成後但並無行使任何紅利認股權證後（假設自最後可行日期起至供股完成期間並無進一步發行或購回任何股份）：

法定： 港元

<u>31,250,000,000 股每股面值0.016港元的合併股份</u>	<u>500,000,000.000</u>
---	------------------------

已發行及繳足： 港元

4,604,894,838 股每股面值0.016港元的合併股份	73,678,317.408
---------------------------------	----------------

8,288,810,708 股將於供股完成時配發及發行的 供股股份	132,620,971.328
--------------------------------------	-----------------

<u>12,893,705,546 股於緊隨供股完成後已發行的 合併股份</u>	<u>206,299,288.736</u>
--	------------------------

- (iv) 於緊隨股份合併及法定股本增加生效及供股完成及悉數行使紅利認股權證後(假設自最後可行日期起至供股完成及悉數行使紅利認股權證期間並無進一步發行或購回任何股份)：

法定： 港元

<u>31,250,000,000 股每股面值0.016港元的合併股份</u>	<u>500,000,000.000</u>
---	------------------------

已發行及繳足股本： 港元

12,893,705,546 股於緊隨股份合併及法定股本增加生效及供股完成後已發行的合併股份	206,299,288.736
--	-----------------

<u>460,489,483 股按每股合併股份0.220港元的初步認股權證認購價悉數行使紅利認股權證後將發行的最高數目合併股份</u>	<u>7,367,831.728</u>
---	----------------------

<u>13,354,195,029 股於緊隨股份合併及法定股本增加生效及供股完成及按每股合併股份0.220港元的初步認股權證認購價悉數行使紅利認股權證時發行紅利認股權證股份後已發行的合併股份</u>	<u>213,667,120.464</u>
---	------------------------

所有現有已發行股份均為繳足股款，在各方面均享有同等權益，包括有關股息、表決及退回資本的一切權利。所有將發行的供股股份彼此之間將在各方面享有同等權益，包括(具體而言)有關股息、表決及資本的一切權利，一經發行及繳足股款，將與於配發及發行供股股份日期已發行的所有股份享有同等權益。將於紅利認股權證所附帶認購權獲行使時發行的所有紅利認股權證股份彼此之間將在各方面享有同等權益，包括(具體而言)有關股息、表決權及資本的一切權利，一經發行及繳足股款，將與於配發及發行紅利認股權證股份日期已發行的所有股份享有同等權益。

除二零二一年有擔保債券在新交所上市外，本公司並無任何部份的股本或任何其他股本或債務證券在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦並無正在申請或目前建議或尋求現有股份、合併股份、供股股份、紅利認股權證或紅利認股權證股份或本公司任何其他證券在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，並無有關放棄或同意放棄日後派發的股息的任何安排。

於最後可行日期，本公司並無任何庫存股份或可轉換為或賦予任何權利可認購、轉換為或交換為任何股份的其他已發行衍生工具、尚未行使可換股證券、選擇權或認股權證。

本公司將向上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份、紅利認股權證及紅利認股權證股份上市及買賣。

本公司將會向香港結算申請將紅利認股權證獲准參與由香港結算營運的中央結算系統。本公司將會作出促使紅利認股權證獲准參與中央結算系統的一切所需安排。

待可能須於紅利認股權證所附帶認購權獲行使時發行的紅利認股權證股份獲准在聯交所上市及買賣，並遵守香港結算的股份接納規定後，可能須於紅利認股權證所附帶認購權獲行使時發行的紅利認股權證股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自其開始在聯交所買賣之日起或香港結算可能釐定的其他日期起，於中央結算系統內存管、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交收日在中央結算系統進行交收。中央結算系統內的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序。

投資人應就有關紅利認股權證及可能須於紅利認股權證所附帶認購權獲行使時發行的紅利認股權證股份的交收安排的詳情以及該等安排將如何影響其權利及權益，向其股票經紀或其他專業顧問尋求意見。

3. 權益披露

董事及主要行政人員所持本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，詳情如下：

於本公司的權益—好倉

董事或主要 行政人員姓名	身份／權益性質	現有股份數目	總計	持股 概約百分比 (附註1)
鍾楚義 (附註2)	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%
簡士民	實益擁有人	23,790,500	23,790,500	0.26%

附註：

1. 百分比乃根據於最後可行日期本公司已發行股份數目（即9,209,789,676股現有股份）計算。
2. 於最後可行日期，Digisino由鍾先生全資擁有，Newco由Digisino擁有99.9996%權益，以及Earnest Equity及Golden Boost為Newco的全資附屬公司。Earnest Equity持有5,179,172,062股現有股份，而Golden Boost持有20,000股現有股份。根據不可撤回承諾，Newco承諾（或促使Newco的附屬公司或代名人）接納及悉數承購合共4,661,272,854股未繳股款供股股份，並（透過額外申請）申請認購1,774,724,996股供股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員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）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述的登記冊的權益；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益。

於最後可行日期，以下董事為一家公司的董事／僱員，而該公司在本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益：

- (a) 鍾先生為Digisino及Newco的董事。
- (b) 簡士民先生為Digisino及Newco的鍾先生的替任董事。

主要股東的利益

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行有表決權股份10%或以上的權益：

於本公司的權益—好倉

主要股東姓名	身份	現有股份數目	總計	持股概約 百分比 (附註1)
Digisino (附註2)	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%
Newco (附註2)	實益擁有人 受控法團權益	12,871,995,700 5,179,192,062	18,051,187,762	196.00%
Petto Bell Limited	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%
Gaw Goodwin	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%
Gaw Capital Partners	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%
Gateway VII Holdings Pte. Ltd.	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%
Gateway VII GP (Singapore) Pte. Ltd.	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%
Gateway Real Estate Fund VII (Singapore), LP	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%
Walter One Limited	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%
Golden Growth Holdings Limited	受控制法團權益	18,051,187,762	18,051,187,762	196.00%

附註：

1. 百分比乃根據於最後可行日期本公司已發行股份數目(即9,209,789,676股現有股份)計算。
2. 於最後可行日期，Digisino由鍾先生全資擁有，Newco由Digisino擁有99.9996%權益，以及Earnest Equity及Golden Boost為Newco的全資附屬公司。Earnest Equity持有5,179,172,062股現有股份，而Golden Boost持有20,000股現有股份。根據不可撤回承諾，Newco承諾(或促使Newco的附屬公司或代名人)接納及悉數承購合共4,661,272,854股未繳股款供股股份，並(透過額外申請)申請認購1,774,724,996股供股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無任何人士(並非董事或本公司主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行有表決權股份10%或以上的權益。

4. 董事於本集團資產、合約及安排的權益

於最後可行日期，並無任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

於最後可行日期，自二零二四年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於競爭性業務中的權益

於最後可行日期，概無董事、本公司控股股東或彼等各自的任何聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

6. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司簽訂任何現有或擬簽訂的服務合約（不包括本公司或本集團任何成員公司一年內到期或可在不支付補償（法定補償除外）的情況下終止的合約）。

7. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團任何成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁。就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

8. 專家及同意書

本通函所載意見、函件或建議由專家提供，彼等的資格載列如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
創越融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，上述專家概無持有本集團任何成員公司的任何股份，亦無權（無論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後可行日期，上述專家自二零二四年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）起，概無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃的任何資產中，或在本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形式及內容轉載其函件或報告及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 重大合約

除下文所列示者外，本集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內概無簽訂任何重大合約（非於日常業務過程中簽訂的合約）：

- (i) 債券認購協議；
- (ii) 供股包銷協議；及
- (iii) 交易協調協議。

10. 公司資料及參與供股的各方

董事會

執行董事
鍾楚義(主席)
簡士民
周厚文
何樂輝
梁景賢
鍾宛彤

獨立非執行董事
鄭毓和
石禮謙(GBS, JP)
盧永仁(JP)

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心31樓

授權代表	簡士民 周厚文
公司秘書	簡士民 律師
核數師及申報會計師	德勤•關黃陳方會計師行 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712-1716號舖
本公司有關供股及紅利認股權證發行的法律顧問	香港法律方面 姚黎李律師行 香港金鐘夏慤道十八號 海富中心一座 22樓2201室、2201A室及2202室
本公司財務顧問	英高財務顧問有限公司 香港 中環康樂廣場8號 交易廣場第2座 40樓4001室
獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問	創越融資有限公司 香港 灣仔港灣道6至8號 瑞安中心 28樓2808室
包銷商	鼎珮證券有限公司 香港 黃竹坑 香葉道36號 Viva Place 28樓

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港花園道1號

交通銀行股份有限公司香港分行
香港中環畢打街20號

創興銀行有限公司
香港銅鑼灣謝斐道488號

大新銀行有限公司
香港告士打道108號
光大中心33樓

星展銀行(香港)有限公司
香港中環皇后大道中99號

富邦銀行(香港)有限公司
中環德輔道中38號

恒生銀行有限公司
香港中環德輔道中83號

華夏銀行股份有限公司香港分行
香港中環金融街8號
國際金融中心二期18樓

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港中環花園道3號中國工商銀行大廈33樓

南洋商業銀行有限公司
香港中環德輔道中151號

華僑銀行有限公司
香港中環皇后大道中9號17樓

東亞銀行有限公司
香港德輔道中10號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港皇后大道中1號

大華銀行有限公司
香港皇后大道中15號
告羅士打大廈25樓

11. 開支

與建議供股及其項下擬進行的交易有關的開支，包括包銷佣金、財務顧問費用、印刷、登記、翻譯、法律、及會計開支估計約為28,572,000港元，由本公司支付。

12. 本公司董事的詳情

執行董事

鍾楚義先生，現年64歲，本公司主席兼執行董事，於二零零四年加入本公司。彼為本公司若干附屬公司之董事。彼亦為董事會執行委員會及本公司提名委員會之主席以及薪酬委員會之成員。鍾先生於英國倫敦大學學院畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任香港電訊有限公司及香港電訊管理有限公司（作為香港電訊信託之託管人－經理）非執行董事（該等公司之股份均於聯交所上市）。鍾先生為本公司執行董事鍾宛彤女士之父親。彼亦為本公司執行董事兼首席營運官簡士民先生之姐夫。

簡士民先生，現年53歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團法律顧問及自二零一六年起為首席營運官。彼為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。簡先生之專業為執業律師。彼於一九九三年畢業於英國牛津大學瓦德漢學院，並於一九九七年在香港成為執業律師。彼曾於一間香港律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司（現稱中油燃氣集團有限公司），擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生為本公司主席兼控股股東鍾楚義先生之妻舅。彼亦為本公司執行董事鍾宛彤女士之舅父。

周厚文先生，現年54歲，於二零零一年加入本公司，並於二零二五年二月七日辭任集團首席財務官。彼為本公司若干附屬公司及聯營公司之董事及董事會執行委員會之成員。周先生畢業於香港浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及一間國際執業會計師行累積逾20年財務經驗。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

何樂輝先生，現年62歲，於二零零五年加入本公司。彼現為本公司若干附屬公司之副董事總經理／董事及董事會執行委員會之成員。何先生自一九九一年起從事商用物業投資及代理業務，擁有逾30年專門從事香港甲級及乙級寫字樓投資的豐富經驗。彼負責本集團的商用物業投資、租賃事宜、辦公室及工業物業的物業管理業務。

梁景賢先生，現年62歲，於二零二一年加入本公司並於二零二一年五月獲本公司委任為發展部常務董事。彼為本公司一間附屬公司之董事及董事會執行委員會之成員。彼為本集團項目管理及發展部總監，領導一個由項目經理及測量師組成的團隊，負責管理於香港的多個住宅及商用項目。於加入本集團前，他曾擔任多間大型上市公司的總經理／項目總監。彼於物業發展領域擁有逾30年經驗，管理於香港、中國內地及加拿大多項物業組合，包括住宅、商用及酒店發展項目。梁先生持有墨爾本大學建築學學士學位。彼為香港法例第123章《建築物條例》下之註冊建築師及認可人士，擁有豐富的項目管理經驗。

鍾宛彤女士，現年33歲，於二零一七年加入本公司。彼為董事會執行委員會之成員。鍾女士持有紐約大學文學學士學位，主修經濟學。鍾女士負責推動企業發展策略以優化本集團之業務部門、銷售及營銷職能。彼亦於推動本集團之環境、社會及管治計劃以及整合企業品牌策略方面發揮積極作用。鍾女士為本公司主席兼控股股東鍾楚義先生之女兒。彼亦為本公司執行董事兼首席營運官簡士民先生之甥女。

獨立非執行董事

鄭毓和先生，現年64歲，於二零零二年加入本公司。彼為董事會審核委員會及薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港會計師公會及加拿大特許專業會計師公會資深會員。彼為香港一間商人銀行之創辦人之一，並為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生於英國倫敦經濟政治學院取得會計及金融經濟學理學碩士學位及於英國肯特大學取得會計學榮譽文學學士學位。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand (現稱為PricewaterhouseCoopers) 及多倫多Swiss Bank Corporation (現稱為UBS AG) 任職。

鄭先生現為創興銀行有限公司及卜蜂國際有限公司(該等公司之股份分別於二零二一年九月及二零二二年一月從聯交所退市)之獨立非執行董事。彼亦為中國再生能源投資有限公司、中糧包裝控股有限公司、廖創興企業有限公司、正大企業國際有限公司、卓珈控股集團有限公司、新百利融資控股有限公司及凱知樂國際控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。

鄭先生曾擔任萊蒙國際集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市。

盧永仁博士(*JP*)，現年63歲，於二零一四年加入本公司。彼為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。盧博士現為超媒體集團之副主席兼首席運營官，該公司為中國領先的高端傳播集團。彼亦為彭博商業周刊中文版之出版人及數字知識平台「大漁大師課」之副主席。盧博士亦為香港最知名的獨立學校之一「弘立書院」之創辦校董。彼亦自二零一三年起擔任高錕慈善基金及青年成就香港部之主席。

盧博士的職業生涯始於麥肯錫顧問公司，其後曾於香港電信、Cable & Wireless plc、花旗銀行、WPP plc、中國聯通、I.T Limited、南華傳媒集團及凱知樂國際控股有限公司擔任多個管理層職務。彼創辦了香港最大互聯網業務「Netvigator網上行」及全球首個互動隨選電視服務之一「互動電視iTV」(NowTV前身)。

盧博士取得劍橋大學分子藥理學碩士學位及工程／神經學博士學位。

於一九九六年，彼獲達沃斯全球組織世界經濟論壇選為「未來全球領袖」。於二零零零年，彼獲亞洲週刊雜誌選為25大亞洲數字精英(Top 25 Asia's Digital Elites)之一。盧博士於其職業生涯中曾獲政府多次任命，目前為數碼港顧問委員會成員及香港浸會大學中醫藥學院諮詢委員會成員。盧博士現時亦為團結香港基金顧問、香港Web3.0研究所名譽顧問及香港港安醫院慈善基金董事局主席。彼曾為香港廣播事務管理局(現稱為通訊事務管理局)以及香港應用科技研究院及香港科學園董事會成員。彼亦曾為聯交所GEM上市委員會創辦成員。於一九九九年，盧博士獲委任為香港特別行政區政府太平紳士，以表彰其對香港發展的貢獻。於二零零三年至二零一六年期間，盧博士擔任汕頭市中國人民政治協商會議委員。近年，盧博士應聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會邀請，帶領其可持續商業網絡委員會之專案小組，在亞太區研究利用普及金融之金融科技項目。彼亦獲上海金浦投資旗下金浦研究院委任為專家委員。此外，盧博士為Criticaleye之董事會導師，為高級管理人員及董事會成員提供策略性指導及輔導。

盧博士現擔任電視廣播有限公司及東建國際控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。此外，盧博士亦擔任Regencell Bioscience Holdings Limited (納斯達克：RGC) 之獨立非執行董事。

盧博士曾擔任景瑞控股有限公司(直至二零二四年十二月止)及威華達控股有限公司(直至二零二三年七月止)之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市，及南岸集團有限公司(直至二零二二年十一月止)之獨立非執行董事，該公司之股份於二零二三年二月從聯交所退市。

石禮謙先生(*GBS, JP*)，現年79歲，於二零一八年加入本公司。彼為董事會審核委員會之成員。於一九六九年五月及一九七零年三月，石先生分別取得悉尼大學文學學士學位及教育文憑。石先生亦於二零二二年六月取得香港城市大學法律博士學位。其分別於二零零八年十一月、二零一四年六月、二零一六年九月及二零一八年三月，成為嶺南大學、香港科技大學、香港大學以及香港教育大學榮譽院士。除其於學術領域的成就外，石先生亦於多個領域獲得若干榮譽稱號。於一九九五年七月，其獲委任為太平紳士，並於二零零七年及二零一三年授勳名單中，分別獲頒授香港特別行政區銀紫荊星章及金紫荊星章。於二零一七年至二零二二年，石先生曾擔任廉政公署獨立諮詢委員會委員。石先生現為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港城市大學顧問委員會委員以及香港都會大學諮議會委員。

此外，石先生擔任以下上市公司之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市：百利保控股有限公司；莊士機構國際有限公司；周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)；莊士中國投資有限公司；德祥地產集團有限公司；華潤建材科技控股有限公司(前稱華潤水泥控股有限公司)；麗豐控股有限公司；四海國際集團有限公司；光大永年有限公司；富豪資產管理有限公司(富豪產業信託之管理人)；鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之管理人)；遠東發展有限公司；神話世界有限公司(前稱藍鼎國際發展有限公司)；昊天國際建設投資集團有限公司及友聯國際教育租賃控股有限公司(前稱國際友聯融資租賃有限公司)。

石先生亦曾為高銀金融(集團)有限公司之主席及執行董事(直至二零二三年十月止)，該公司之股份於二零二三年十月從聯交所退市。

石先生亦曾擔任以下公司之獨立非執行董事：碧桂園控股有限公司(直至二零二四年三月止)，該公司之股份於聯交所上市，及利福國際集團有限公司(直至二零二二年十二月止)，該公司之股份於二零二二年十二月從聯交所退市。

董事的營業地點

董事的營業地點與本公司香港主要營業地點相同，位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓。

13. 其他事項

- (a) 於最後可行日期，就董事所知，概無任何限制影響本公司從香港以外地區將盈利匯回或將資金調回香港。
- (b) 本通函及隨付代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

14. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計不少於14日期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.csigroup.hk)可供查閱：

- (i) 董事會函件，全文載於本通函第16至68頁；
- (ii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁；
- (iii) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第IFA-1至IFA-43頁；
- (iv) 本通函附錄二所載德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料出具的會計師報告；
- (v) 本附錄「9.重大合約」一段提述的重大合約；
- (vi) 本附錄「8.專家及同意書」一段提述專家的同意書；及
- (vii) 紅利認股權證工具之草擬本。

股東特別大會通告



CSI PROPERTIES LIMITED 資本策略地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

股東特別大會通告

茲通告資本策略地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年三月六日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓寶宏廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修改)下列決議案，其全部均提呈為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議待(i)本公司日期為二零二五年二月十七日的股東特別大會通告(「通告」)所載第2、3及4項普通決議案(載於本公司向本公司股東發出與通告同日的通函(「通函」)內)獲通過：
 - (a) 於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准合併股份(定義見下文)上市及買賣後，以及遵守百慕達及香港(如適用)法律下所有相關程序及規定及上市規則以落實股份合併(定義見下文)後，並自生效日期(定義見下文)起：
 - (i) 本公司股本中每兩(2)股每股面值0.008港元的已發行及未發行股份(「現有股份」)合併為一(1)股每股面值0.016港元的股份(各為「合併股份」)；及
 - (ii) 透過增設20,000,000,000股新合併股份，將本公司法定股本由180,000,000港元(分為每股面值0.008港元的股份)增加至500,000,000港元(分為31,250,000,000股每股面值0.016港元的合併股份)(「法定股本增加」)；

股東特別大會通告

- (b) 一般性地授權本公司董事（「董事」），在彼等認為對實施及落實第(a)(i)項下本公司股份合併（「股份合併」）或與之有關而言屬必要、適宜或權宜的情況下，簽署及簽立有關文件及採取任何及所有步驟，以及作出及／或促使作出任何及所有行動及事情，包括彙集股份合併可能產生的所有零碎配額，以及由董事根據通函所載條款及條件委任的人士出售（倘可取得溢價（扣除開支））該等配額；及
- (c) 就本決議案而言，「生效日期」指緊隨本決議案獲本公司股東通過之日後在香港的第二個營業日（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則）。」
2. 「動議待(i)通告所載第1、3及4項普通決議案獲通過以及股份合併及法定股本增加（定義見通告第1項普通決議案）生效；(ii)章程文件（定義見通函）根據公司（清盤及雜項條文）條例（香港法例第32章）向香港公司註冊處處長登記且供股包銷協議（定義見通函）並無按照其條款終止；及(iii)聯交所上市委員會批准或同意批准供股股份（定義見下文）以未繳股款及繳足股款形式上市及買賣：
- (a) 批准以供股（「供股」）方式提呈發售8,288,810,708股股份（「供股股份」），其認購價為每股供股股份0.18港元（「認購價」），基準為於記錄日期（定義見通函）營業時間結束時名列本公司股東名冊的合資格股東（定義見通函）每持有十(10)股本公司合併股份獲發十八(18)股供股股份；
- (b) 授權董事配發及發行供股股份（未繳股款及繳足股款）及釐定該等並未於通函內訂明的供股的條款及條件，具體而言為授權董事就供股而作出彼等認為對不合資格股東（定義見通函）而言屬必要或權宜的排除或其他安排，就此須考慮配發及發行供股股份所涉及的地方法例的法律限制及相關監管機構或證券交易所的規定，並根據通函及供股章程（定義見通函）所披露的原則釐定供股股份的分配基準以滿足額外申請；及

股東特別大會通告

- (c) 一般性地授權董事，在彼等認為對實施及落實本決議案或供股項下擬進行的交易或與之有關而言屬必要、適宜或權宜的情況下，簽署及簽立有關文件及採取任何或所有步驟，以及作出及／或促使作出任何及所有行動及事情。」

3. 「動議待通告所載第1、2及4項普通決議案獲通過：

- (a) 批准由Affinity Ocean Limited作為發行人（「債券發行人」）、Kenton Harmony Limited作為認購人（「債券認購人」）與本公司作為擔保人所訂立日期為二零二五年一月二十三日的認購協議（「債券認購協議」）及其項下擬進行的交易，據此，於債券發行日期第四週年到期的500,000,000港元8.22%有擔保債券（「高級無抵押債券」）將由債券發行人發行（其責任由本公司擔保），並獲債券認購人按發行價465,000,000港元認購（註有「A」字樣的債券認購協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）；及
- (b) 批准、確認及追認本公司作為擔保人而簽立債券認購協議，以擔保債券發行人履行債券認購協議項下的責任；及
- (c) 一般性地授權董事，在彼等認為對實施及落實本決議案或債券認購協議項下擬進行的交易或與之有關而言屬必要、適宜或權宜的情況下，簽署及簽立有關文件及採取任何或所有步驟，以及作出及／或促使作出任何及所有行動及事情。」

4. 「動議待通告所載第1、2及3項普通決議案獲通過：

- (a) 批准本公司與Petto Bell Limited（「投資人」）所訂立日期為二零二五年一月二十三日的交易協調協議（「交易協調協議」）及其項下擬進行的交易，據此，本公司須向投資人支付22百萬港元（註有「B」字樣的交易協調協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）；及
- (b) 一般性地授權董事，在彼等認為對實施及落實本決議案或交易協調協議項下擬進行的交易或與之有關而言屬必要、適宜或權宜的情況下，簽署及簽立有關文件及採取任何或所有步驟，以及作出及／或促使作出任何及所有行動及事情。」

股東特別大會通告

5. 「動議待(i)通告所載第1、2、3及4項普通決議案獲通過以及股份合併及法定股本增加(定義見通告第1項普通決議案)生效；(ii)本公司有關紅利認股權證發行(定義見下文)的供股章程根據公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)向香港公司註冊處處長登記；及(iii)聯交所上市委員會批准紅利認股權證發行(定義見下文)及本公司因認股權證所附帶的認購權獲行使而可能發行的任何新合併股份(定義見通告第1項普通決議案)(「認股權證股份」)上市及買賣：

- (a) 授權董事增設460,489,483份記名形式的認股權證(「認股權證」)，該等認股權證附有認購權，賦予認股權證持有人(「認股權證持有人」)權利按照認股權證的條件及認股權證工具(「認股權證工具」)的條款(註有「C」字樣的草擬副本已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資識別)，於認股權證發行日期起至認股權證發行日期兩週年止期間(包括首尾兩天)，按初步行使價每股認股權證股份0.22港元(可予調整)認購新股份，並按於記錄日期(定義見通函)營業時間結束時每持有十(10)股合併股份(定義見通告第1項普通決議案)獲發一(1)份認股權證的比例，以紅股發行方式(「紅利認股權證發行」)向合資格股東(定義見通函)發行認股權證；
- (b) 授權董事就紅利認股權證發行作出彼等認為對不合資格股東(定義見通函)而言屬必要或權宜的排除或其他安排，就此須考慮認股權證發行所涉及的地方法例的法律限制及相關監管機構或證券交易所的規定，並就將予彙集及出售的認股權證的零碎配額(出售所得款項淨額將撥歸本公司所有)作出安排；及
- (c) 授權董事於認股權證所附帶的認購權獲行使時，按照認股權證的條件及認股權證工具的條款，配發及發行認股權證及認股權證股份，以及親手簽署、簽立及交付所有及任何文件、契據、證書及工具，或(如

股東特別大會通告

需要) 按照本公司的公司細則加蓋本公司印章，以及在彼等認為對實施及落實認股權證工具或本決議案項下擬進行的交易或與之有關而言屬必要、適宜或權宜的情況下，作出及／或促使作出任何及所有行動及事情。」

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
簡士民

香港，二零二五年二月十七日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任另一人為受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上本公司股份的股東則可委任一位或多位受委代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格必須按照表格所印列的指示填妥及簽署，並連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，於股東特別大會指定舉行時間至少48小時前(即二零二五年三月四日(星期二)上午十一時正)送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)，並於會上投票。
3. 倘屬股份的聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均可於會上就所持的股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票的人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只接納在股東名冊內就該等股份排名首位的人士作出的投票，其他聯名持有人的投票將不獲接納。
4. 本公司的股東名冊將於二零二五年二月二十七日(星期四)至二零二五年三月六日(星期四)(包括首尾兩天)暫定辦理登記過戶，期間不會為本公司股份辦理過戶手續。釐定股東有權出席並於股東特別大會上投票的記錄日期為二零二五年三月六日(星期四)。如欲符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於二零二五年二月二十六日(星期三)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
5. 倘於股東特別大會舉行當日上午六時三十分後任何時間，香港正懸掛八號或以上颱風訊號，或香港政府宣佈的「極端情況」或「黑色」暴雨警告生效，則股東特別大會將改期舉行。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.csigroup.hk)刊登公佈，通知股東改期舉行股東大會的日期、時間及地點。
6. 於股東特別大會上提呈的所有決議案的表決將以投票方式進行。

於本通告日期，本公司執行董事為鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生、何樂輝先生、梁景賢先生及鍾宛彤女士；而本公司獨立非執行董事為鄭毓和先生、石禮謙先生(*GBS, JP*)及盧永仁博士(*JP*)。