

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有資本策略地產有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀人或其他代理商，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函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)
(認股權證股份代號：2612)

- (1) 擬議重選董事；
(2) 發行股份及購回股份
與認股權證的一般授權；
及
(3) 股東週年大會通告

本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）謹訂於二零二六年八月二十七日（星期四）上午十時正以虛擬會議方式透過網上平台於https://meetings.computershare.com/csigroup_2026AGM舉行，大會通告載於本通函第17至21頁。股東週年大會適用的代表委任表格已隨附於本通函。無論閣下能否出席股東週年大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格上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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東週年大會或任何續會或延會（視乎情況而定）的指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東週年大會或任何續會或延會（視乎情況而定），並於會上投票。在此情況下，委任代表之文據將被視為撤銷。

虛擬股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）將以虛擬會議方式舉行，並透過網站https://meetings.computershare.com/csigroup_2026AGM（「網上平台」）進行廣播。使用網上平台出席及參與股東週年大會的股東將被視為出席股東週年大會，並計入法定人數內，且彼等可透過網上平台進行投票及提交問題。除非本文另有定義，否則本股東週年大會指引使用的詞彙應與本通函「釋義」一節具有相同的涵義。

出席會議並於會上投票的方式

登記及非登記股東均可透過網上平台出席及觀看股東週年大會的網絡直播、進行提問及投票。

擬出席股東週年大會並行使其表決權的股東，可通過下列其中一種方式達到：

- (i) 透過網上平台出席股東週年大會，該網上平台可透過網上直播及互動平台進行問答及提交投票；或
- (ii) 委任股東週年大會主席或其他人士為其受委代表代表彼等透過網上平台投票。

網上平台

網上平台將於股東週年大會開始前約三十分鐘開放予登記及非登記的股東登入，並可透過連接至互聯網之智能電話、平板裝置或電腦在任何地點接入。股東應預留充裕時間登錄網上平台以完成相關手續。

股東週年大會登入程序步驟的《網上會議使用者指南》已刊登在本公司網站www.csigroup.hk，以供協助。

股東務請注意，每組登入資料只限一部裝置登入。請將登入資料妥為保存以於股東週年大會使用，請勿向任何人士透露有關資料。本公司及其股份過戶登記處概不會就傳送登入資料或任何使用登入資料作出席、投票或其他用途承擔任何義務或責任。透過網上平台上以登入資料作出的投票，將為股東的有效投票，並為事實證據。本公司、其代理及其股份過戶登記處將不會就未經授權而使用登入資料所引致的全部或任何損失或其他後果承擔任何責任。

股東亦應注意，為讓彼等在股東週年大會透過網上平台參與、投票及提交問題，彼等須具備可用且穩定之互聯網連接。使用者本身有責任確保自己擁有充足且穩定的互聯網連接。

參加股東週年大會的登入詳情

登記股東

就登記股東而言，透過網上平台參加股東週年大會的登入詳情已載於連同本通函一併寄發的通知信函中。

如屬任何股份的聯名登記持有人，將僅向聯名持有人提供一份用戶名稱及密碼。任何一名聯名持有人均可就有關股份出席大會或投票，猶如彼為唯一有權投票的人士。

新登記股東

就新登記股東（即於股東週年大會文件寄發日期後登記，但仍合資格出席、參與及於股東週年大會上投票的股東）而言，登入詳情可向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（「中央證券」）索取，其聯絡資料如下：

香港中央證券登記有限公司

地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓

電話：(852)2862 8555

傳真：(852)2865 0990

網站：www.computershare.com/hk/contact

非登記股東

非登記股東如欲以網上平台出席股東週年大會並於會上投票，應：

- (i) 聯絡及指示代 閣下持有其股份之銀行、經紀、託管人、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司(統稱「**中介公司**」)以委任 閣下為受委代表或法團代表，以出席股東週年大會並於會上投票；及
- (ii) 在 閣下中介公司規定的最後期限前向 閣下中介公司提供 閣下的電郵地址。

進入網上平台的登入詳情將由中央證券發送至非登記股東向中介公司提供的電郵地址。任何已就此目的透過相關中介公司提供電郵地址的非登記股東，倘於二零二六年八月二十六日(星期三)下午三時正仍未通過電郵收到登入詳情，應聯絡中央證券以取得協助。

股東週年大會指引

倘無登入詳情，非登記股東將無法出席、參與或於股東週年大會上投票。故非登記股東應就上述第(i)及第(ii)項向其中介公司發出清晰且具體之指示。

受委代表或法團代表

進入網上平台的登入詳情將由中央證券發送至所交回代表委任表格中提供的受委代表之電郵地址。

法團股東如欲委派代表透過網上平台代其出席、參與股東週年大會並於會上投票，請於辦公時間內（星期一至星期五上午九時正至下午六時正（香港時間），惟香港公眾假期除外）致電中央證券之服務熱線(852)2862 8555以作安排。

任何受委代表或法團代表倘於二零二六年八月二十六日（星期三）下午三時正仍未透過電子郵件收到登入詳情，應聯絡中央證券以取得協助。

委任受委代表

代表委任表格附於本通函內，或可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.csigroup.hk下載。

凡有權出席並於股東週年大會上投票的股東，均有權委任一名受委代表代其於股東週年大會上行使其權利。受委代表可代股東出席、發言及投票。受委代表毋須為本公司股東。

無論股東能否出席股東週年大會，本公司鼓勵閣下委任股東週年大會主席為其受委代表。倘所委任的受委代表並非股東週年大會主席，則股東須提供其受委代表的有效電郵地址，以收取登入詳情。倘未有提供電郵地址，則該受委代表將無法出席、參與或於股東週年大會上投票。

所有代表委任表格須按照其上印列的指示填妥及交回中央證券，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，並須於股東週年大會或其任何續會或延會（視乎情況而定）指定舉行時間不少於48小時前送達。提交已填妥的代表委任表格之截止時間為二零二六年八月二十五日（星期二）上午十時正。

填妥及交回代表委任表格後，任何本公司股東仍可按其意願透過網上平台出席股東週年大會或其任何續會或延會（視乎情況而定），並於會上投票，惟於此情況下，代表委任表格將被視作經已撤銷。

於股東週年大會上提問

本公司將盡力解決於股東週年大會上處理有關建議提呈決議案的相關提問。惟本公司或未能在指定時間內回答所有提問。未獲解答的問題可能會於股東週年大會後作出回應。

股東如對股東週年大會的安排有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司的股份過戶登記處：

香港中央證券登記有限公司

地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓

電話：(852)2862 8555

傳真：(852)2865 0990

網上查詢：www.computershare.com/hk/en/online_feedback

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 將予重選董事的詳情	9
附錄二 – 購回授權的說明文件	13
股東週年大會通告	17

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：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零二六年八月二十七日(星期四)上午十時正以虛擬會議方式舉行的股東週年大會或其任何續會或延會
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司不時修訂的公司細則
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載企業管治守則
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「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
「核心關連人士」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行委員會」	指	董事會執行委員會
「一般授權」	指	建議授予董事以配發、發行及處理最多達有關普通決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份)總數20%股份(包括出售或自庫存轉撥的庫存股份)的一般及無條件授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零二六年七月二十四日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「購回授權」	指	建議授予董事的一般及無條件授權，以(i)購回最多達有關普通決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份)總數10%的股份；及(ii)購回最多達有關普通決議案通過當日尚未行使的認股權證總數10%的認股權證
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.016港元的普通股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所界定「附屬公司」一詞涵義的任何實體，而「該等附屬公司」一詞應據此詮釋
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「庫存股份」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「認股權證」	指	本公司發行的紅利認股權證，賦予持有人可按每份所持紅利認股權證認購一股新股份之權利，認購價為每股0.22港元(可作出調整)(就每份紅利認股權證而言)(認股權證股份代號：2612)，其詳情載於本公司日期為二零二五年三月二十一日的招股章程
「%」	指	百分比



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)

(認股權證股份代號：2612)

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

葉采得先生

非執行董事：

盧慶雄先生

(葉浩宏先生作為其替任董事)

獨立非執行董事：

盧永仁博士(JP)

石禮謙先生(GBS, JP)

翟迪強先生

葉家祺先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

- (1)擬議重選董事；
(2)發行股份及購回股份
與認股權證的一般授權；
及
(3)股東週年大會通告

緒言

本通函旨在向閣下提供有關將於股東週年大會上提呈之決議案的資料，該等決議案乃與下列各項有關：

* 僅供識別

- (i) 重選董事；及
- (ii) 授予董事(a)一般授權（及擴大一般授權）；及(b)購回授權。

隨函附上股東週年大會通告。

重選董事

董事會現由十二位董事組成，分別為鍾楚義先生、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、葉采得先生、盧慶雄先生（葉浩宏先生作為其替任董事）、盧永仁博士(JP)、石禮謙先生(GBS, JP)、翟廸強先生及葉家祺先生。

根據公司細則第99(A)條，於每屆股東週年大會上，當時董事三分之一（或倘彼等的數目並非三位或三位的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每位董事（包括按特定任期委任的董事）受每三年須於股東週年大會上輪值退任至少一次的規限。

根據企業管治守則，每位董事（包括按特定年期獲委任者）須最少每三年輪值退任一次。

茲提述本公司日期為二零二五年十一月二十七日之公佈，內容有關根據公司細則第102(B)條委任葉家祺先生為獨立非執行董事以及本公司日期為二零二五年十二月十一日之公佈，內容有關根據公司細則第102(B)條委任葉采得先生為執行董事。

根據公司細則第102(B)條，董事應有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或增加董事會名額，任何因而獲委任之董事之任期將直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於會上膺選連任，惟於釐定會上須輪值退任之董事時不得將該等人士計算在內。

因此，以下董事將於股東週年大會結束時輪值退任：

姓名	職位
(a) 何樂輝先生	執行董事
(b) 梁景賢先生	執行董事

此外，根據公司細則第102(B)條，以下董事將任職至股東週年大會：

姓名	職位
(a) 葉采得先生	執行董事
(b) 葉家祺先生	獨立非執行董事

何樂輝先生、梁景賢先生、葉采得先生及葉家祺先生符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

倘於股東週年大會上獲重選連任，何樂輝先生、梁景賢先生、葉采得先生及葉家祺先生各自將須遵守公司細則所載之輪值退任、罷免、辭任或終止董事職務之規定，或遵守根據公司細則、百慕達法例及上市規則喪失擔任董事資格之規定。根據上市規則須予披露之彼等履歷詳情及資料載於本通函附錄一。

提名委員會就重選獨立非執行董事的推薦建議

提名委員會於就重選葉家祺先生為獨立非執行董事向董事會提出推薦建議時已考慮本公司採納的提名政策及程序。尤其是，提名委員會已根據下列適用於獨立非執行董事之提名標準對彼等進行評估：

- (a) 候選人是否願意及是否能夠投入足夠時間出席董事會會議及履行身為一名董事的職責；
- (b) 候選人是否擁有與本集團營運相關的技能、知識及經驗；
- (c) 候選人是否正直、誠實、有良好信譽及高專業水準；及
- (d) 候選人是否符合上市規則對獨立非執行董事之獨立性要求。

提名委員會亦已根據上市規則第3.13條所載之獨立性標準審閱葉家祺先生之獨立性書面確認書，並信納彼仍具獨立性。此外，提名委員會已評核彼之表現，並認為彼對本公司作出寶貴貢獻和投入足夠之時間，且已展現彼為本公司事務提供獨立、持平及客觀意見的能力。

提名委員會亦認為葉家祺先生將為董事會帶來彼の觀點、技能及經驗，有關資料於本通函附錄一所載彼の履歷中作進一步闡述。提名委員會認為，憑藉彼の強大且多元化之背景及經驗，彼可為董事會の多元化作出貢獻，且重選彼の將符合本公司及股東之整體利益。

經考慮上文所述及從多方面(尤其是各董事之年齡、服務年期、專業經驗、技能及專長)檢討董事會之架構、規模、組成及多元化，及提名委員會之建議後，董事會認為，葉家祺先生應於股東週年大會上膺選連任。因此董事會建議股東投票贊成重選葉家祺先生為獨立非執行董事の決議案。

一般授權及擴大一般授權

於股東週年大會上，將提呈一項普通決議案，建議授予董事一般授權，以配發、發行及／或以其他方式處理最多達決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份)總數20%の股份(包括出售或自庫存轉撥の庫存股份)。

於最後可行日期，本公司有12,893,705,542股已發行股份，且本公司並無持有任何庫存股份。假設於股東週年大會舉行當日前並無進一步發行或購回任何股份，董事根據一般授權將獲授權發行最多2,578,741,108股股份。

待一般授權及購回授權の普通決議案獲通過後，本公司亦將獨立提呈一項普通決議案，以建議授權董事進一步配發、發行及／或以其他方式處理不超過根據購回授權而購回の已發行股份總數の股份(包括出售或自庫存轉撥の庫存股份)。

購回授權

於股東週年大會上，將提呈一項普通決議案，建議授予董事購回授權，以行使本公司一切權力：(i)購回已發行股份，根據上市規則，股份數目最多為決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份)總數の10%；及(ii)購回認股權證，根據上市規則，認股權證數目最多為決議案通過當日尚未行使認股權證總數の10%。

於最後可行日期，(i)已發行股份數目為12,893,705,542股；(ii)本公司並無持有任何庫存股份；及(iii)已發行尚未行使認股權證數目為460,489,473份。假設於股東週年大會前將不會進一步發行股份(不論是否因行使認股權證所附認購權而發行)或購回股份，則董事將獲授權根據購回授權購回最多1,289,370,554股股份及最多46,048,947份認股權證。

根據上市規則，本公司須向股東寄發一份說明文件，該文件載於本通函附錄二。

續聘核數師

德勤•關黃陳方會計師行將於股東週年大會上退任本公司核數師，並符合資格及願意膺選連任。經審核委員會推薦，董事會建議通過一項普通決議案，批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止，並授權董事會釐定其酬金。

本集團截至二零二七年三月三十一日止財政年度綜合財務報表審計之估計審計費用，預期約為3,100,000港元至3,150,000港元（不包括稅項及其他實報實銷開支）。

該估計乃經本公司與德勤•關黃陳方會計師行在適當考慮及公平磋商後釐定，並已考慮多項因素，包括但不限於本集團的規模及架構、本集團業務的性質及複雜程度、預期的審計範圍、時間表及方向，以及核數師所投入的時間及資源。

該估計審計費用亦假設本集團的業務及營運、會計政策或監管環境不會發生重大變動，且本公司將就審計目的提供所需的及時及充分的協助及資料。

董事會認為，經適當考慮並計及於相關時間已知的事實及情況後，與德勤•關黃陳方會計師行協定的估計審計費用屬公平合理的估計。董事會認為，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師符合本公司及股東的整體利益。

股東週年大會

將於二零二六年八月二十七日（星期四）上午十時正以虛擬會議方式舉行之股東週年大會的通告，載於本通函第17至21頁。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東週年大會上的表決將以投票方式進行。

本通函隨附股東週年大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東週年大會並於會上投票，務請按照代表委任表格上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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東週年大會的指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願出席股東週年大會，並於會上投票。在此情況下，委任代表之文據將被視為撤銷。

務請股東於出席股東週年大會前仔細閱讀上文「股東週年大會指引」。

暫停辦理股東登記手續

本公司的股東名冊將於二零二六年八月二十四日(星期一)至二零二六年八月二十七日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理登記，期間不會辦理股份的過戶手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利。釐定股東有權出席股東週年大會並於會上投票之記錄日期為二零二六年八月二十七日(星期四)。

如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票最遲須於二零二六年八月二十一日(星期五)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。

如欲符合資格以股東身份出席股東週年大會並於會上投票，認股權證持有人必須將認購表格連同有關認股權證證書及相關行使價款，最遲於二零二六年八月十九日(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。

推薦意見

董事認為，於股東週年大會通告內提呈之決議案全部符合本公司及股東整體的最佳利益。因此，董事建議全體股東就將於股東週年大會上提呈的所有決議案投贊成票。

此致

列位股東 台照
及認股權證持有人參照

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
鄧煒傑
謹啟

二零二六年七月三十日

擬於股東週年大會上膺選連任之董事的履歷詳情載列如下：

何樂輝先生（「何先生」），現年65歲，執行董事，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。彼於物業市場業務方面具有卓越的敏銳度及洞察力，對商用物業投資的廣泛客戶群有全面了解；與商用物業市場中信譽良好的地產代理擁有廣泛且可靠的聯繫，能夠隨時以最有利及高效的方式將本集團的商用及發展項目推向市場出售。多年來，彼為其參與的項目或投資取得了令人滿意的成果及業績。

除上文所披露外，於最後可行日期，何先生(i)並無於本公司或本集團之任何其他成員公司出任任何其他職務；(ii)現時及於過去三年並無於其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司出任任何其他董事職務，且亦無擁有其他主要任命及專業資格；(iii)並無持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何本公司股份權益；及(iv)與任何其他董事、高級管理人員或任何主要或控股股東並無任何關係。

何先生已與本公司簽訂服務協議，初步任期自二零二三年八月二十三日起計為期三年，進一步任期自初步任期或後續重續任期（視情況而定）屆滿日期自動重續一年，須根據公司細則及上市規則之規定，於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。根據服務協議，何先生無權享有任何董事袍金，其須經由薪酬委員會不時參考其背景、資歷、經驗、在本公司內之職責及責任以及本公司之表現及現行市況進行檢討。截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司應付何先生之酬金總額為4,193,000港元。

梁景賢先生（「梁先生」），現年64歲，執行董事，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。

除上文所披露外，於最後可行日期，梁先生(i)並無於本公司或本集團之任何其他成員公司出任任何其他職務；(ii)現時及於過去三年並無於其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司出任任何其他董事職務，且亦無擁有其他主要任命及專業資格；(iii)並無持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何本公司股份權益；及(iv)與任何其他董事、高級管理人員或任何主要或控股股東並無任何關係。

梁先生已與本公司簽訂服務協議，初步任期自二零二三年八月二十三日起計為期三年，進一步任期自初步任期或後續重續任期(視情況而定)屆滿日期自動重續一年，須根據公司細則及上市規則之規定，於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。根據服務協議，梁先生無權享有任何董事袍金，其須經由薪酬委員會不時參考其背景、資歷、經驗、在本公司內之職責及責任以及本公司之表現及現行市況進行檢討。截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司應付梁先生之酬金總額為4,516,000港元。

葉采得先生(「葉先生」)，現年52歲，執行董事，於二零二五年加入本公司，於企業管理、業務發展及投資銀行方面擁有豐富經驗。彼為執行委員會之成員。於加入本集團前，葉先生於二零二四年二月至二零二五年四月為寰亞傳媒集團有限公司(其股份已於二零二三年三月二十日從聯交所GEM除牌，前股份代號：8075)之行政總裁，以及於二零一四年二月至二零二五年四月為豐德麗控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：571)之執行董事。葉先生曾於二零一四年七月至寰亞傳媒集團有限公司股份從聯交所除牌時為該公司的執行董事，及於二零一三年八月至二零二四年二月亦曾為麗新製衣國際有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：191)之行政總裁。

於二零一三年加入麗新集團前，彼亦曾擔任高盛董事總經理及中國區併購(「併購」)總監。葉先生亦曾任職於電訊盈科有限公司，擔任創投與併購部之副總裁，負責策略性投資及併購交易。

葉先生畢業於澳洲麥覺理大學，持有經濟學(會計)學士學位。彼為斐濟駐香港名譽領事。彼目前由香港特區政府委任為香港證券及期貨事務上訴審裁處之成員。彼亦曾擔任香港電影金像獎協會董事局成員。

除上文所披露外，於最後可行日期，葉先生(i)並無於本公司或本集團之任何其他成員公司出任任何其他職務；(ii)現時及於過去三年並無於其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司出任任何其他董事職務，且亦無擁有其他主要任命及專業資格；(iii)並無持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何股份權益；及(iv)與任何其他董事、高級管理人員或任何主要或控股股東並無任何關係。

葉先生已與本公司簽訂服務協議，初步任期自二零二五年十二月十一日起計為期三年，進一步任期自初步任期或後續重續任期(視情況而定)屆滿日期自動重續一年，須根據公司細則及上市規則之規定，於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。根據服務協議，葉先生無權享有任何董事袍金，其須經由薪酬委員會不時參考其背景、資歷、經驗、在本公司內之職責及責任以及本公司之表現及現行市況進行檢討。截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司應付葉先生之酬金總額為2,283,000港元。

葉家祺先生，現年61歲，獨立非執行董事，於二零二五年加入本公司，並為提名委員會之成員。彼現任GRE Investment Advisors Limited (一間為NM Strategic Management, LLC及QLA Investment GP SÀRL之香港證券及期貨事務監察委員會持牌顧問及持牌管理方)之董事總經理及負責人員。

葉家祺先生亦為信德集團有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：242)的獨立非執行董事，以及維信金科控股有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：2003)的非執行董事。

葉家祺先生於私募投資、另類及組合投資方面擁有豐富經驗。彼曾為博時基金(國際)有限公司於香港之董事總經理及負責人員。在此之前，彼為湛思投資管理(香港)有限公司(一間私募投資管理公司)之創辦人及高級合夥人。彼亦曾任JP Morgan International Capital Corporation之副總裁。

葉家祺先生現為EQT Partners(一間歐洲主要私募投資集團)之策略投資委員會的成員，EQT Partners致力與組合公司達致持續增長、卓越營運及維持市場領導地位。

葉家祺先生持有美國哈佛大學經濟系文學士學位，並以優等成績畢業，現為哈佛大學文理學院之院長在亞洲的諮詢委員會會員。彼為香港大學及醫院管理局港島西醫院聯網研究倫理委員會之非醫療衛生界成員及醫院管理局中央研究倫理委員會Routine and Expedited Panel成員。彼曾為香港創業及私募投資協會之榮譽主席。彼亦曾服務於中華人民共和國香港特別行政區貿易發展局金融服務諮詢委員會。

除上文所披露外，於最後可行日期，葉家祺先生(i)並無於本公司或本集團之任何其他成員公司出任任何其他職務；(ii)現時及於過去三年並無於其證券於香港或海外任何證券市場上市之其他公眾公司出任任何其他董事職務，且亦無擁有其他主要任命及專業資格；(iii)並無持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何股份權益；及(iv)與任何其他董事、高級管理人員或任何主要或控股股東並無任何關係。

葉家祺先生已與本公司簽訂委任函，初步任期自二零二五年十一月二十七日起計為期三年，該進一步任期自初步任期或後續重續任期(視情況而定)屆滿日期自動重續，直至首屆股東週年大會(或如該大會延期，則為續會)當日為止，須根據公司細則及上市規則之規定，於獲委任後之本公司首屆股東週年大會上膺選連任，並於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。根據委任函，葉家祺先生有權獲得每年200,000港元之薪酬，有關薪酬由薪酬委員會推薦，並經董事會參考其於本公司之職務及職責以及現行市況後批准，並可不時進行檢討。截至二零二六年三月三十一日止年度，本公司已向葉家祺先生支付之酬金總額為200,000港元。

其他資料

除上述披露者外，於最後可行日期，概無任何其他資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露，亦無任何有關上述重選董事的事項須知會本公司證券持有人。

此說明文件旨在向全體股東提供有關將於股東週年大會上提呈以批准購回授權之決議案的資料。此說明文件載有上市規則第10.06(1)(b)條及其他相關條文規定的所有資料，詳情載列如下：

1. 股本及認股權證

於最後可行日期，(i)已發行股份數目為12,893,705,542股；(ii)本公司並無持有任何庫存股份；及(iii)已發行尚未行使認股權證數目為460,489,473份。

待通過所提呈以批准購回授權的普通決議案後並假設於股東週年大會舉行當日並無進一步發行股份（不論是否因行使認股權證所附認購權而發行）或購回任何股份，本公司將可根據購回授權，於授出購回授權的決議案獲通過當日起至以下最早日期止期間：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)公司細則或百慕達適用法例及要求規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂此項授權時，購回最多達1,289,370,554股股份（佔於決議案通過當日的已發行股份（不包括庫存股份）總數的10%）及最多達46,048,947份認股權證（佔於決議案通過當日的尚未行使認股權證總數的10%）。

2. 購回的理由

董事相信，獲股東全面授權以供董事在市場購回股份及認股權證符合本公司及其股東整體的最佳利益。該等購回可提高本公司的資產淨值及其資產及／或每股盈利，惟須視乎當時的市場情況及資金安排而定，而董事僅會於相信該等購回將對本公司及其股東整體有利時進行。

3. 購回的資金

根據購回授權進行購回的資金必須全部來自本公司可動用的流動現金或營運資金信貸。任何購回必須根據百慕達適用法例及本公司的組織章程大綱及公司細則可就此合法動用的資金進行。

與本公司截至二零二六年三月三十一日止年度年報所載本公司經審核財務報表所披露的狀況比較，倘於建議購回期間內任何時間全面行使購回授權，或會對本公司的營運資金或負債水平產生重大不利影響。然而，董事不建議在對董事認為就本集團而言不時屬適當的營運資金要求或負債水平產生重大不利影響的情況下行使購回授權。

4. 權益披露

經作出一切合理查詢後，就董事所知，彼等及其任何緊密聯繫人目前概無意根據購回授權（倘獲股東批准）向本公司或其附屬公司出售任何股份或認股權證。

概無本公司的核心關連人士知會本公司，表示彼等現時有意在董事獲授權行使購回授權的情況下，向本公司出售彼等所持有的任何股份或認股權證，亦無承諾不會向本公司出售彼等所持有的任何股份或認股權證。

5. 香港公司收購及合併守則的影響

倘購回股份後，股東所佔本公司的投票權比例有所增加，則就收購守則而言，上述增加將視為收購投票權。因此，視乎股東權益的增加水平，一名股東或一群一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，並須根據收購守則第26條提出強制性收購建議。

於最後可行日期，鍾楚義先生及彼の緊密聯繫人持有8,052,746,314股股份，相當於已發行股份約62.45%。假設彼等概無進一步收購或出售股份，倘董事根據購回授權行使權力全數購回股份，鍾楚義先生及彼の緊密聯繫人於本公司的股權將增加至約69.39%，該增加將不會導致任何須根據收購守則第26條提出強制性收購建議。

6. 股價

股份及認股權證於先前十二個月各月份及直至最後可行日期在聯交所買賣的最高及最低價如下：

	股價		認股權證價	
	最高 港元	最低 港元	最高 港元	最低 港元
二零二五年				
七月	0.195	0.169	0.025	0.016
八月	0.198	0.185	0.026	0.017
九月	0.196	0.190	0.026	0.018
十月	0.190	0.172	0.025	0.015
十一月	0.181	0.172	0.020	0.018
十二月	0.177	0.169	0.022	0.016
二零二六年				
一月	0.202	0.175	0.022	0.019
二月	0.234	0.194	0.031	0.021
三月	0.223	0.208	0.027	0.023
四月	0.221	0.206	0.023	0.020
五月	0.225	0.201	0.020	0.017
六月	0.208	0.182	0.018	0.016
七月(直至最後可行日期)	0.193	0.175	0.016	0.014

附註： 所有數字均約整至小數點後三位數。

7. 回購股份或認股權證

本公司於最後可行日期前六個月內並無購買任何股份或認股權證(不論於聯交所或以其他途徑)。

8. 股東的批准

在聯交所作第一上市的本公司所建議購回的全部股份或認股權證，必須事先以普通決議案(以一般授權方式或以某一項交易的特別批准)獲得批准。

9. 一般事項

董事將根據上市規則及百慕達適用法例根據購回授權行使本公司權力進行購買。

此說明函件和購回授權並無不尋常之處。

於完成任何股份回購後，本公司可註銷回購的股份及／或將其作為庫存股份持有，惟須視乎回購時的市場情況及其資本管理需求等因素而定，而該等因素可能因情況變化而改變。倘本公司根據購回授權購回認股權證，本公司將註銷已購回認股權證。



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)

(認股權證股份代號：2612)

茲通告資本策略地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年八月二十七日(星期四)上午十時正以虛擬會議方式舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，以處理下列事項：

作為一般事務

考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司的普通決議案：

- (1) 省覽本公司截至二零二六年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表、董事會報告以及獨立核數師報告。
- (2) 重選(各自為獨立決議案)下列退任董事為本公司董事(「董事」)：
 - (a) 何樂輝先生為執行董事。
 - (b) 梁景賢先生為執行董事。
 - (c) 葉采得先生為執行董事。
 - (d) 葉家祺先生為獨立非執行董事。
- (3) 授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金。
- (4) 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師並授權董事會釐定其酬金。

* 僅供識別

作為特別事務

普通決議案

考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司的普通決議案：

(5) 「動議

- (a) 在下文5(c)段的規限下，一般及無條件批准董事在有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)或本公司股份及認股權證可能上市且獲香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)及聯交所根據證監會批准的《股份回購守則》認可的任何其他證券交易所，按照所有適用法例以及聯交所證券上市規則(經不時修訂)(「**上市規則**」)的規定並在其規限下，購買本公司已發行股份(「**股份**」)及本公司可認購或購買股份的尚未行使認股權證(「**認股權證**」)；
- (b) 5(a)段的批准乃給予董事任何其他授權以外的額外授權，授權董事代表本公司於有關期間內促使本公司按董事釐定的價格購買其股份或認股權證；
- (c) 董事根據上文5(a)段的批准獲授權購買的股份總數，不得超過於本決議案通過當日已發行股份(不包括庫存股份)總數的10%(於有關授權已獲批准後，如進行任何股份合併或拆細，則須進行調整，惟可予回購之股份最高數目於緊接及緊隨該項合併或拆細前後一天所佔已發行股份(不包括庫存股份)總數之百分比須為相同)，及根據上文5(a)段的批准將予購回的認股權證總數，不得超過於本決議案通過當日尚未行使認股權證總數的10%，而上述批准須受此限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「**有關期間**」指自本決議案通過當日起至下列日期(以較早者為準)止的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

股東週年大會通告

- (ii) 依照本公司的公司細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- (iii) 於股東大會上以本公司的普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權當日。」

(6) 「動議

- (a) 在下文6(c)段的規限下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）內行使本公司一切權力，以配發、發行及處理股份（包括出售或自庫存轉撥的庫存股份（具有上市規則所賦予的涵義）），並作出或授出或須行使該等權力的要約、協議、購股權及交換或轉換權；
- (b) 6(a)段的批准乃給予董事任何其他授權以外的額外授權，授權董事於有關期間內作出或授出將會或可能須在有關期間屆滿後方行使該等權力的要約、協議、購股權及交換或轉換權；
- (c) 董事根據上述6(a)段的批准而配發或同意有條件或無條件配發的股份總數（不論是否依據購股權或循其他途徑），除根據供股（定義見下文）或因行使任何購股權計劃所授出認購權，或因行使任何現有認股權證、債券、債權證、票據、契據或可轉換為股份的其他證券所附的認購權而發行的股份，或根據任何以股代息計劃或本公司的公司細則所規定的類似安排而發行的股份外，不得超過於本決議案通過當日已發行股份（不包括庫存股份）數目總數的20%（於有關授權已獲批准後，如進行任何股份合併或拆細，則須進行調整，惟可予配發、發行及處理（包括出售或自庫存轉撥的庫存股份）之新股份最高數目於緊接及緊隨該項合併或拆細前後一天所佔已發行股份總數（不包括庫存股份）之百分比須為相同），而上述批准亦須受此限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指自本決議案通過當日起至下列日期（以較早者為準）止的期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

股東週年大會通告

- (ii) 依照本公司的公司細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- (iii) 於股東大會上以本公司的普通決議案撤銷或修訂本決議案所載授權當日；及

「供股」指於董事指定的期間，向指定記錄日期名列本公司股東名冊的股份持有人（及（如適用）有權接納要約的其他證券持有人）按彼等當時所持股份（或（如適用）其他證券）的比例發售股份或發行附帶權利認購本公司股份的購股權、認股權證或其他證券（惟董事可就零碎配額或當地任何認可管制機構的法例限制或責任或任何證券交易所的規定，作出彼等認為必須或適當的豁免或其他安排）；及

任何對股份配發、發行、授出或要約或買賣的提述均須包括上市規則以及適用法例及法規允許的範圍內並遵守其規定的情況下出售或轉讓本公司股本中的庫存股份（以（其中包括）履行轉換或行使任何可轉換證券、購股權、認股權證或類似認購本公司股份權利時的任何責任）。」

- (7) 「動議待上文第(5)及(6)項普通決議案獲通過後，根據上文第(6)項決議案授予董事一般授權予以擴大，方式為加上上文第(5)項決議案所授出的授權由本公司購買股份的總數，惟擴大數額不得超過本決議案通過當日股份（不包括庫存股份）總數的10%。」

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
鄧煒傑

香港，二零二六年七月三十日

股東週年大會通告

附註：

- (1) 股東週年大會將以虛擬會議形式舉行。本公司所有股東均可登入網站(https://meetings.computershare.com/csigroup_2026AGM) (「網上平台」) 出席、參與股東週年大會並於會上投票。使用網上平台參與股東週年大會之股東將被計入法定人數，並可透過網上平台投票及提交問題。有關股東週年大會的安排及透過網上平台參與股東週年大會的登入詳情，載於將連同本公司日期為二零二六年七月三十日的通函 (「通函」) 及相關文件一併寄發的通知信函內。本公司股東謹請於參與股東週年大會前，細閱通函所載的「股東週年大會指引」。
 - (2) 凡有權出席股東週年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；而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。
 - (3) 隨附股東週年大會適用的代表委任表格。
 - (4) 代表委任表格必須由閣下或閣下的正式書面授權人簽署；或倘股東為法團，則須蓋上公司印鑑或經由獲正式授權的行政人員或授權人簽署。
 - (5) 代表委任表格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，最遲須於股東週年大會或任何續會或延會 (視情況而定) 指定舉行時間48小時前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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東週年大會或任何續會或延會 (視情況而定)，並於會上投票。
 - (6) 就任何股份的聯名登記持有人而言，只會向該等聯名持有人提供一套登入用戶名稱及密碼。任何一位該等聯名持有人均可就有關股份出席會議或投票，猶如彼為唯一有權投票的人士。
 - (7) 本公司的股東名冊將於二零二六年八月二十四日 (星期一) 至二零二六年八月二十七日 (星期四) (首尾兩日包括在內) 暫停辦理登記，期間不會辦理股份的過戶手續，以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東。釐定股東有權出席並於股東週年大會上投票之記錄日期為二零二六年八月二十七日 (星期四)。
- 如欲符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票最遲須於二零二六年八月二十一日 (星期五) 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。
- 如欲符合資格以股東身份出席股東週年大會並於會上投票，認股權證持有人必須將認購表格連同有關認股權證證書及有關行使價款，最遲於二零二六年八月十九日 (星期三) 下午四時三十分前交回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。
- (8) 於本通函日期，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、鍾宛彤女士及葉采得先生；非執行董事為盧慶雄先生 (葉浩宏先生作為其替任董事)；而獨立非執行董事為盧永仁博士 (JP)、石禮謙先生 (GBS, JP)、翟廸強先生及葉家祺先生。