

此乃要件 請即處理

閣下如對本供股章程任何方面有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或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。

閣下如已售出或轉讓名下所有資本策略地產有限公司股份，應立即將供股文件交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。然而，章程文件不得派發、轉發或傳送至作出有關行為即構成違反當地證券法律或法規的任何地區或司法權區，亦不得自任何有關司法權區派發、轉發或傳送。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對章程文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因章程文件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。

各章程文件連同本供股章程附錄四「13.送交香港公司註冊處處長的文件」一段所列明的文件，已根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港公司註冊處處長概不對任何章程文件的內容負責。

買賣股份、未繳股款及繳足股款供股股份以及紅利認股權證可透過由香港結算設立及運作的中央結算系統進行交收，閣下應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以了解交收安排詳情及該等安排對閣下的權利及權益有何影響。於中央結算系統進行的所有活動均須受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規則規限。

在香港以外司法權區派發章程文件可能受到法律限制。管有章程文件的人士（包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人）應了解及遵守任何該等限制。任何未遵守該等限制的行為，均可能違反任何該等司法權區的證券法例，對此本公司將不負任何責任。特別是在本公司釐定的若干例外情形以外的情況，章程文件不得派發、轉發或傳送至作出有關發佈或派發即構成違法的任何司法權區，亦不得自任何有關司法權區派發、轉發或傳送。



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)按每持有十(10)股股份獲發十八(18)股供股股份的基準
進行包銷供股；**

及

(2)向股東發行紅利認股權證

本公司財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

供股的包銷商



VMS Securities Limited
鼎珮證券有限公司

本封面頁所用詞彙與本供股章程所界定者具有相同涵義。

本公司股東及潛在投資者務請注意，供股須待供股包銷協議成為無條件及在包銷商並無根據供股包銷協議的條款終止或撤銷（視情況而定）的情況下，方可作實。供股包銷協議載有條文賦予包銷商絕對酌情權，可於發生若干事件時終止包銷商於協議項下的責任。該等事件概述於本供股章程「終止供股包銷協議」一節。因此，供股未必會進行。接納供股股份及繳付股款的最後日期及時間為二零二五年四月七日（星期一）下午四時正。接納供股股份及繳付股款及／或轉讓供股股份的程序載於本供股章程「接納及繳付股款及／或轉讓的程序」一節。

股份已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）期間（包括首尾兩天）買賣。倘供股的條件未能達成，供股將不會進行。任何擬於供股的條件達成之日前買賣股份及／或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股東或其他人士，務請諮詢自身的專業顧問。

二零二五年三月二十一日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
終止供股包銷協議	1
釋義	4
預期時間表	11
董事會函件	14
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

終止供股包銷協議

包銷商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法規（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／或該通函、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、該通函及／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。

釋 義

於本供股章程內，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
「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
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「法定股本增加」	指	進行股份合併後，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港元的股份)
「實益擁有人」	指	股份以登記股東名義登記的任何股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「紅利認股權證」	指	本公司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	本公司按於記錄日期每持有十(10)股股份獲發一(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股份
「營業日」	指	聯交所開市交易的日子
「業務計劃」	指	該通函「董事會函件」內「業務計劃」一節所述的業務計劃

釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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	將買賣已發行股份的每手買賣單位由10,000股舊股份更改為20,000股股份
「該通函」	指	本公司日期為二零二五年二月十七日的通函，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、債券認購協議以及紅利認股權證發行
「收市價」	指	於最後交易日在聯交所所報的收市價每股舊股份0.0850港元，相當於每股股份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
「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	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2,589,586,031股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本約56.24%

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10,000股股份，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
「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，詳情載於本供股章程內「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	二零二五年三月十七日，即本供股章程付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期

釋 義

「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
「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
「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
「舊股份」	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

「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	就合資格股東的供股配額向彼等發出的可放棄的供股股份暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國，就本供股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「供股章程」	指	將寄發予股東的日期為二零二五年三月二十一日之本章程，當中載有供股及紅利認股權證發行的詳情
「章程文件」	指	本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格的統稱
「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
「登記股東」	指	就實益擁有人而言，指就該實益擁有人實益擁有的股份於本公司股東名冊上登記為持有人的代名人、受託人、存託人或任何其他獲授權託管人或第三方
「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	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股份，最多為合共8,288,810,708股供股股份

釋 義

「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，其年利率為8.22%
「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	於二零二五年三月六日舉行的本公司股東特別大會，會上獲股東或獨立股東(視情況而定)批准法定股本增加、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舊股份合併為一(1)股每股面值為0.016港元的股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.016港元的普通股
「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
「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	該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

釋 義

「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，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
「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
「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

本供股章程中的所有日期及時間均指香港當地日期及時間。以下所載有關供股及紅利認股權證發行的預期時間表以及章程文件中有關供股及紅利認股權證發行的時間表所列事件(或與之有關的其他事件)的所有日期及截止時間僅供參考，且是在假設供股及紅利認股權證發行的條件將達成的情況下編製。時間表如有任何更改，任何有關更改將由本公司於適當時候進一步公佈。

事件	日期及時間 (香港時間)
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)
以每手買賣單位20,000股股份(以新股票形式) 買賣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
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 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)
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)

預期時間表

事件	日期及時間 (香港時間)
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股股份(以現有股票形式) 買賣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
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：

- (i) 當發出八號(或以上)颱風信號；
- (ii) 當香港政府宣佈「極端情況」；或

預期時間表

(iii) 當「黑色」暴雨警告：

- (a) 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
- (b) 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。



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

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)按每持有十(10)股股份獲發十八(18)股供股股份的基準
進行包銷供股；**

及

(2)向股東發行紅利認股權證

緒言

茲提述該公佈及該通函，內容有關(其中包括)供股及紅利認股權證發行。

於二零二五年二月二日，本公司宣佈策略性資助及夥伴關係建議書，據此(其中包括)，本公司擬按認購價每股供股股份0.18港元進行供股，以籌集所得款項總額(未扣除開支前)約1,492百萬港元，有關基準為於記錄日期每持有十(10)股股份獲發十八(18)股供股股份。供股涉及向合資格股東發行最多8,288,810,708股供股股份。供股將不會延伸至不合資格股東。

董事會亦擬按於記錄日期每持有十(10)股股份獲發一(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，務求進一步增強股東對本公司未來發展的參與。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。將向合資格股東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。

供股及紅利認股權證發行取決於(其中包括)股東於股東特別大會上批准股份合併及法定股本增加。

在二零二五年三月六日舉行的股東特別大會上，有關批准股份合併、法定股本增加、供股、紅利認股權證發行以及該等交易項下擬進行的交易的所有普通決議案亦已獲正式通過。股東特別大會結果載於本公司同日刊發的公佈內。

因此，股份合併及法定股本增加已於二零二五年三月十日(星期一)生效。股東可參閱該通函，以了解有關(其中包括)股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位的買賣安排及換領股票的詳情。

本公司已按合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有十(10)股股份獲發十八(18)股供股股份的基準暫定配發供股股份。本公司亦將於二零二五年四月七日(星期一)或之前，按於記錄日期每持有十(10)股股份獲發一(1)份紅利認股權證的基準，向合資格股東發行最多460,489,483份紅利認股權證。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股及紅利認股權證發行的進一步詳情，包括買賣及轉讓未繳股款供股股份的暫定配額以及接納及轉讓供股股份暫定配額的程序的資料，以及本公司若干財務及其他資料。

供股

本公司擬透過按認購價每股供股股份0.18港元發行最多8,288,810,708股供股股份以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10股股份獲發18股供股股份。

待供股條件達成後，供股由包銷商包銷。供股向合資格股東作出，但並不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)股完整倍數的股份按比例獲發供股股份。

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

認購價： 每股供股股份0.18港元

於記錄日期及最後可行日期
已發行股份數目： 4,604,894,838股股份

根據供股將發行供股股份數目： 最多8,288,810,708股供股股份

承購股份： 合共6,435,997,850股供股股份，包括：

- (i) 暫定配發予Newco的全資附屬公司Earnest Equity及Golden Boost分別4,661,254,854股及18,000股供股股份；及
- (ii) 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： 包銷商已同意包銷最多1,852,812,858股供股股份。實際包銷的供股股份數目將視乎暫定配額的接納結果及額外申請表格的申請結果。

經配發及發行供股股份擴大的
已發行股份總數(假設最多
發行8,288,810,708股供股股
份及所有供股股份獲悉數承
購)： 12,893,705,546股股份

董事會函件

未扣除開支前的籌集金額 約1,492百萬港元
(假設供股獲悉數承購)：

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

根據供股，最多將發行8,288,810,708股供股股份，佔於最後可行日期已發行股份總數約180.00%以及經供股股份擴大的已發行股份總數約64.29%。供股股份面值總額將約為132.62百萬港元。

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舊股份0.0856港元計算的平均理論收市價每股股份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舊股份0.0855港元計算的平均理論收市價每股股份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)供股完成後的理論股份總數計算的理論除權價每股股份0.1764港元溢價約2.04%；
- (v) 較於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股股份0.17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12,847.27百萬港元及於最後可行日期已發行4,604,894,838股股份計算的最新公佈的每股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股份約0.1769港元相對基準價每股股份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舊股份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。

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)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)董事會有意以較股份的理论市場價格溢價發行，而董事會認為此舉將向市場發出正面信息，顯示投資人對本公司的信心，並因此將獲股東接受及歡迎。

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、作出或派付的未來股息及分派。

合資格股東

供股僅適用於合資格股東。供股並無延伸至任何不合資格股東。

為符合供股資格，股東(i)於記錄日期營業時間結束時須已登記為本公司股東；及(ii)並非不合資格股東。

股份由代名人持有(或存放於中央結算系統)的股東應注意，董事會根據本公司的股東名冊將代名人(包括香港中央結算代理人有限公司)視為單一股東。

章程文件現正提供及／或已寄發(視情況而定)予合資格股東。章程文件的副本亦登載於本公司網站(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向合資格股東寄送額外申請表格，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。

暫定配發的基準

暫定配發的基準為合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有十(10)股股份獲發十八(18)股供股股份(以未繳股款形式)，並按比例就當時持有的任何其他十(10)股完整倍數的股份獲發供股股份。合資格股東嚴格根據所持十(10)股完整倍數的股份獲配發未繳股款供股股份。因此，持有少於十(10)股股份的合資格股東並不會獲發任何供股股份。

合資格股東如欲申請其全部或任何部分的暫定配額，應填妥相關的暫定配額通知書並將其連同所申請供股股份應繳付的股款(以支票或銀行本票方式)，於最後接納時間或之前一併送交股份過戶登記處。

海外股東的權利

章程文件並未且不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法進行登記或存檔。

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1,250股股份的權益(佔本公司全部已發行股本約0.000027%)。

董事會函件

董事會已根據上市規則第13.36(2)(a)條就根據加拿大的法例及相關監管機構或證券交易所的規定，將供股延伸至該海外股東的法律限制作出查詢。根據於最後可行日期從本公司委聘的加拿大法律顧問就有關查詢所得來的結果，本公司將須向加拿大有關當局作出存檔，以遵守當地相關法律或監管規定。倘在不符合登記或其他豁免規定或加拿大其他特定規定的情況下將供股延伸至該海外股東，將會或可能屬違法或不切實際。董事認為，不向位於加拿大的海外股東提呈發售供股股份（以其未繳股款或繳足股款形式）乃屬必要或權宜之舉，原因是提交章程文件及／或其他文件進行存檔及／或向加拿大有關當局取得任何所需批准所涉及的時間及成本，及／或本公司及／或海外股東為遵守當地相關法律或監管規定而需採取的額外步驟，對本公司而言將為利多於弊。因此，就供股而言，於記錄日期登記地址位於加拿大的海外股東被視為不合資格股東，且無權參與供股。

由於本公司於最後可行日期已暫停辦理股東登記手續，故於記錄日期就供股而言，將不會出現新的海外股東，且除位於加拿大的海外股東外，亦不會有不合資格股東。

本公司保留權利，在本公司認為任何供股股份接納或申請會違反任何地區或司法權區的適用證券法或其他法律或法規的情況下，將該等接納或申請視為無效。

任何於香港境外接獲章程文件並有意認購供股股份的人士（包括但不限於代名人、代理人及受託人），均有責任確保自身完全遵守有關司法權區的法律，包括取得任何政府或其他方面的同意並遵守該等司法權區可能規定的其他手續，以及支付該等司法權區規定須就此支付的任何稅項、徵費及其他款項。任何人士接納供股股份將被視為構成該人士向本公司聲明及保證已完全遵守有關地區或司法權區的當地法律、法規及規定。閣下如對自身情況有任何疑問，應諮詢專業顧問。

供股不構成在出售、發行或招攬股份屬非法或被限制的任何司法權區作出有關行動的要約或邀請。

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，已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。

無供股股份零碎權益

股東嚴格根據於記錄日期每持有十(10)股完整倍數的股份獲配發未繳股款供股股份。本公司並無暫定配發或發行，且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已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(扣除開支)，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。

接納及繳付股款及／或轉讓的程序

合資格股東獲寄送暫定配額通知書的印刷本，賦予註明為收件人的合資格股東權利可認購當中所示數目的供股股份。合資格股東如欲接納暫定配額通知書上所列彼等暫定獲配發的全部供股股份，須按照其上印備的指示，將暫定配額通知書連同接納時應付的全數股款，於二零二五年四月七日(星期一)下午四時正前送交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。所有股款須以港元支付，支票須由香港持牌銀行賬戶開出，而銀行本票須由香港持牌銀行簽發，註明抬頭人為「CSI Properties Limited - Rights Issue Account」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。任何約整所得利益將撥歸本公司所有。

務請注意，除非原承配人或已有效承讓暫定配額的任何人士於二零二五年四月七日(星期一)下午四時正前，將已填妥的暫定配額通知書連同適當股款送交股份過戶登記處，否則有關暫定配額及其項下的所有權利及配額將被視為已遭拒絕而將予取消，而該等供股股份將可供合資格股東根據額外申請表格申請。即使暫定配額通知書未按照相關指示填妥，本公司亦可全權酌情決定將該暫定配額通知書視為有效，並對提交或被代為提交的人士具有約束力。本公司可能會要求相關申請人於稍後階段補填未完整填妥的暫定配額通知書。

董事會函件

未繳股款供股股份可於聯交所買賣。合資格股東可接納其全部供股股份暫定配額，或在聯交所出售其全部暫定配額，或僅接納一部分暫定配額並在聯交所出售餘下部分。

合資格股東如欲轉讓其獲暫定配發的供股股份的全部認購權，必須填妥並簽署暫定配額通知書內的「轉讓及提名表格」，並將暫定配額通知書送交承讓人或經手轉讓其認購權的人士。承讓人必須填妥並簽署暫定配額通知書內的「登記申請表格」，並於二零二五年四月七日(星期一)下午四時正前將整份暫定配額通知書連同接納時應付的全數款項一併送交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。

合資格股東如僅欲接納部分暫定配額，或轉讓或放棄其根據暫定配額通知書獲暫定配發的供股股份的部分認購權利，或將其部分／全部權利轉讓予一名以上人士，則必須於二零二五年三月二十七日(星期四)下午四時正前將整份暫定配額通知書交回股份過戶登記處以供註銷，而股份過戶登記處將註銷原暫定配額通知書並按所需數額發出新暫定配額通知書，其將可於交回原暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正之後，在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)領取。此過程通稱為「分拆」未繳股款供股股份。「分拆」未繳股款供股股份後，合資格股東如欲接納新暫定配額通知書所代表的供股股份暫定配額，應按照本節所載指示行事。

暫定配額通知書載有有關合資格股東接納及／或轉讓全部或部分供股股份暫定配額應遵循的程序的進一步資料。

所有支票或銀行本票將於收訖後過戶，而有關款項所賺取的所有利息將撥歸本公司所有。填妥並交回暫定配額通知書連同繳付股款的支票或銀行本票(不論經由合資格股東或任何代名承讓人之手)，將構成申請人保證該支票或銀行本票於首次過戶時將獲兌現。在不影響本公司就此享有的其他權利的情況下，本公司保留權利拒絕受理隨附支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現的暫定配額通知書，而於此情況下，相關暫定配額及其項下所有權利將被視為已遭拒絕並將予註銷。

本公司並無就以獲准於香港境外任何地區發售供股股份或派發章程文件採取任何行動。因此，於香港以外任何地區接獲章程文件的人士，概不應視之為申請或認購供股股份的要約或邀請，除非有關要約或邀請可於相關地區毋須進行任何登記或遵守其他法律及監管規定的情況下合法進行。任何香港境外人士填妥及交回暫定配額通知書，將構成該人士向本公司作出保證及聲明，表示已經或將會妥為遵守香港以外有關司法權區與暫定配額通知書及接納暫定配額通知書有關的所有登記、法律及監管規定。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司將不會作出上述任何保證或聲明，亦不會受其所規限。本公司保留在其認為接納任何供股股份申請或認購會違反任何司法權區的適用證券法或其他法律或法規的情況下，拒絕接納有關申請或認購之權利。概不接納不合資格股東的供股股份申請。

倘包銷商於最後終止時間前行使終止或撤銷供股包銷協議的權利，或下文「供股的條件」一節所載供股的條件未能達成，則供股將不會落實進行。在此情況下，接納供股股份所收取的股款將不計利息以支票方式退還予合資格股東或有效承讓未繳股款供股股份的其他人士或(如屬聯名申請人)名列首位人士，由股份過戶登記處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相關合資格股東的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。

概不會就所收的任何申請款項發出收據。

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。

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(包括香港中央結算代理有限公司)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。特別是就存放於中央結算系統的股份而言，由於中央結算系統參與者存放於中央結算系統的所有股份均以香港中央結算(代理人)有限公司名義重新登記，故就分配額外供股股份而言，香港中央結算(代理人)有限公司被視為單一股東。適用於股東遞交額外申請的分配基準將不會延伸至透過香港中央結算(代理人)有限公司持有股份的實益擁有人。香港中央結算(代理人)有限公司將根據香港結算運作程序規則第8.10.4(ix)條規定的分配基準，按所申請額外供股股份數目的比例或以香港中央結算(代理人)有限公司認為公平恰當的其他方式，向相關中央結算系統參與者分配其收到的額外供股股份。股東如對自身狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

透過額外申請表格申請承購額外供股股份的股東可能會在不知情的情況下導致本公司的公眾持股量下跌至低於25%。因此，根據額外申請表格分配予任何股東所申請的額外供股股份可能會按需要縮減至不會導致本公司的公眾持股量跌至低於25%的水平。須予縮減的供股股份數目將可用作或用於滿足其他合資格股東對額外供股股份的申請。如有關申請因任何原因未獲全數接納，則申請人可獲退還適當金額的申請款項。

申請額外供股股份及繳付股款的程序

合資格股東如欲申請其暫定配額以外的任何供股股份，則須將隨附的額外申請表格按其上印備的指示填妥及簽署，並連同就所申請額外供股股份於申請時應付的獨立股款於二零二五年四月七日（星期一）下午四時正前送交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。所有股款須以港元繳付，並以由香港持牌銀行賬戶開出的支票或由香港持牌銀行簽發的銀行本票支付，註明抬頭人為「CSI Properties Limited - Excess Application Account」及以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。股份過戶登記處將會通知相關合資格股東其獲配發的任何額外供股股份。

倘申請額外供股股份的合資格股東未獲配發任何額外供股股份，則於申請時繳付的股款預期將不計利息以支票方式全數退還予該合資格股東，支票由股份過戶登記處於二零二五年四月十五日（星期二）或之前以平郵方式寄出，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘合資格股東獲分配的額外供股股份數目少於其申請數目，則多繳股款亦將不計利息以退款支票方式退還予該合資格股東，退款支票預期將於二零二五年四月十五日（星期二）或之前由股份過戶登記處以平郵方式寄出，郵誤風險概由彼等自行承擔。

所有支票或銀行本票將於收訖後隨即過戶，而有關款項所賺取的所有利息（如有）將撥歸本公司所有。填妥額外申請表格並連同繳付所申請額外供股股份的股款支票或銀行本票一併交回，將構成申請人保證該支票或銀行本票於首次過戶將獲兌現。在不影響本公司就此享有的其他權利的情況下，本公司保留拒絕受理隨付支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現付的任何額外申請表格。本公司可能會要求相關申請人於稍後階段補填未完整填妥的額外申請表格。

額外申請表格僅供收件人使用，不得轉讓。所有文件（包括應付款額的支票）將由股份過戶登記處以平郵方式寄往有權收取人士的登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。即使額外申請表格並未根據相關指示填妥，本公司亦可酌情視該額外申請表格為有效，並對提交或被代為提交的人士具有約束力。

本公司並無採取任何行動，以獲准於香港境外任何地區發售供股股份或派發章程文件。因此，於香港以外任何地區接獲額外申請表格的人士，概不應視之為申請認購額外供股股份的要約或邀請，除非有關要約或邀請可於相關地區毋須進行任何登記或遵守其他法律及監管規定的情況下合法進行。填妥額外申請表格並連同繳付所申請認購額外供股股份的股款支票或銀行本票一併交回，將構成有關合資格股東向本公司作出保證及聲明，表示已經或將會妥為遵守所有相關司法權區有關額外申請表格及其項下任何申請的一切登記、法律及監管規定。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司將不會作出上述任何保證或聲明，亦不會受其所規限。本公司保留權利在其認為接納任何額外供股股份申請會違反任何司法權區的適用證券法或其他法律或法規的情況下，拒絕接納有關申請。

倘包銷商於最後終止時間前行使終止或撤銷供股包銷協議的權利，或倘下文「供股的條件」一節所載供股的條件未能達成，則供股將不會落實進行。就申請額外供股股份所收取的股款將不計利息以支票方式退還予合資格股東或(如屬聯名申請人)名列首位人士，由股份過戶登記處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彼等的登記地址，郵誤風險概由相關合資格股東承擔。

透過中央結算系統持有股份權益的實益擁有人應採取的行動

倘閣下為股份存放於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，而閣下有意承購暫定配發予閣下的供股股份，或出售閣下的未繳股款供股股份，或「分拆」閣下的未繳股款供股股份並接納閣下的一部分暫定配額及出售餘下部分，則閣下應(除非閣下為中央結算系統投資者戶口持有人)聯絡閣下的中介人，並就接納、轉讓及／或「分拆」閣下的未繳股款供股股份，向中介人發出指示或與中介人作出安排。如有疑問，閣下應諮詢專業顧問。

此等指示及／或安排應於本供股章程「預期時間表」一節所列相關日期之前按照閣下的中介人的要求發出或作出，以便中介人有足夠時間確保閣下的指示得以執行。

中央結算系統參與者就接納、轉讓及／或「分拆」就以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的股份暫定配發予中央結算系統股份賬戶的供股股份的程序，須符合中央結算系統一般規則、中央結算系統運作程序規則及中央結算系統的任何其他規定。接納、轉讓及／或「分拆」暫定配發予獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的實益擁有人的供股股份的程序，須符合香港結算的投資者戶口操作簡介及中央結算系統的任何其他規定。獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的實益擁有人應聯絡中央結算系統，並就應如何處理有關實益擁有人於供股股份的權益向中央結算系統發出指示或與中央結算系統作出安排。

股份由登記股東持有(存放於中央結算系統的股份除外)的實益擁有人應採取的行動

倘閣下為股份以登記股東名義登記的實益擁有人，而閣下有意承購暫定配發予閣下的供股股份，或出售閣下的未繳股款供股股份，或「分拆」閣下的未繳股款供股股份並接納閣下的一部分暫定配額及出售餘下部分，則閣下應聯絡登記股東，並就接納、轉讓及／或「分拆」閣下的未繳股款供股股份，向登記股東發出指示或與登記股東作出安排。

此等指示及／或安排應於本供股章程「預期時間表」一節所列相關日期之前按照登記股東的要求發出或作出，以便登記股東有足夠時間確保閣下的指示得以執行。如有疑問，閣下應諮詢專業顧問。

供股股份的股票及退款支票

待供股的條件達成後，所有繳足股款供股股份的股票預期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收取的人士的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

對於全部或部分未獲接納的供股股份及額外供股股份申請，或倘供股並無落實進行，則退款支票(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，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請供股股份上市

本公司已向聯交所申請批准未繳股款及繳足股款的供股股份上市及買賣。

於最後可行日期，除於新加坡交易所上市的二零二一年有擔保債券外，本公司概無任何股本或任何其他股本或債務證券於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無正在申請或目前建議或尋求股份、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於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣。

供股股份將合資格納入中央結算系統

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。

未繳股款供股股份及繳足股款供股股份將以每手20,000股的相同買賣單位在聯交所買賣。

碎股安排

為方便買賣因股份合併及更改每手買賣單位而產生的碎股，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股份碎股的股東。股份的有效股票所代表的股份碎股的持有人如欲利用此項便利，以出售其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）。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。股份碎股持有人務請注意，概不保證股份碎股的買賣盤可獲成功配對。

印花稅及其他適用費用

以未繳股款及繳足股款兩種形式買賣登記於本公司的香港股東名冊的供股股份將須繳納印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或於香港的任何其他適用費用及收費。

稅項

股東如對收取、購買、持有、行使、處置或買賣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。謹此強調，本公司、其董事或參與供股的任何其他方概不會就任何人士因購買、持有或處置或買賣未繳股款及繳足股款兩種形式的供股股份而引致的任何稅務影響或責任負責。

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。有關詳情，請參閱本供股章程「供股包銷協議」一節。

供股的條件

供股取決於以下各項條件是否達成：

- (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。證監會已於二零二五年二月五日給予豁免。於二零二五年三月六日，有關批准供股、股份合併、法定股本增加及交易協調協議以及其項下擬進行的交易的普通決議案已獲股東在股東特別大會上以投票方式正式通過。根據上市規則第7.27A條，鍾先生所控制的Newco及其附屬公司(包括(i) Earnest Equity(於5,179,172,062股舊股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約56.24%)及(ii) Golden Boost(於20,000股舊股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約0.0002%))已在股東特別大會上就有關供股及交易協調協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。因此，於最後可行日期，上文條件(i)及(ii)已獲達成。

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2,589,596,031股股份，佔本公司已發行股本約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*仍將會是其持有5,179,192,062股舊股份，或於股份合併生效後持有2,589,596,031股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舊股份或(視情況而定)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；
- (b) *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)；
- (c) *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；及
- (d) *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。

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11,895,250股已發行股份，佔本公司已發行股本約0.26%。

董事會函件

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) 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；及
- (b) 彼不得透過額外申請表格申請任何額外供股股份。

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。

董事會函件

根據承諾條款，本公司有合約義務向董事會及本公司提名委員會提名投資人不時以書面提名的投資人所提名人為非執行董事，而該提名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。具體而言，是否提名投資人所提名人為非執行董事須由董事會及本公司提名委員會決定及評估。

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)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： 包銷商已同意包銷最多1,852,812,858股供股股份。實際包銷的供股股份數目將視乎暫定配額的接納結果及額外申請表格的申請結果。

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。

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。

於最後可行日期，包銷商已與其促使的6名認購人訂立合約協議，以分派所有將予包銷的供股股份。6名認購人各自已不可撤回地向包銷商承諾認購指定數目的供股股份，其個別介乎27,777,777股至650,000,000股供股股份。是否向該6名認購人分派供股股份將由包銷商酌情決定，並根據包銷商包銷的供股股份數目按比例進行，而包銷商將視乎接納暫定配額及額外申請表格的申請的結果作出決定。假設於供股完成後彼等完全履行自身義務，包銷商所促使的認購人（連同彼等各自的聯繫人）概不會於緊隨供股完成後成為本公司的主要股東或持有本公司10%或以上投票權。因此，本公司將始終遵守上市規則第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；
- (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，上述條件(a)已獲達成。

終止供股包銷協議

包銷商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))；

董事會函件

- (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鈎或人民幣與任何一種或多種外幣掛鈎的制度出現變化)，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；
- (h) 包銷商注意到章程文件、該公佈及／或該通函、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；

董事會函件

- (i) 該公佈、該通函及／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。

進行供股的理由及裨益

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。

於二零二五年二月二日，本公司宣佈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，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：

- (a) **供股**，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。有關不可撤回承諾的詳情，請參閱本供股章程「不可撤回承諾」一節。
- (b) **發行高級無抵押債券**，即由債券發行人按一般商業條款向債券認購人發行本金額為5億港元的高級無抵押債券，其年利率為8.22%。有關高級無抵押債券的詳情，請參閱該通函。

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。有關策略性資助及夥伴關係建議書的詳情，請參閱該公佈及該通函。

誠如該通函所披露，於制定策略性資助及夥伴關係建議書的架構及條款(供股為其中一部分)時考慮的主要因素如下：

- (i) 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；

- (ii) 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該通函所披露的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）；
- (iii) 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；
- (iv) 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
- (v) 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(i)至(iv)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其他投資者利益的情況下提出的公平建議。

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，策略性資助及夥伴關係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)。

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。在1,919.5百萬港元中，供股的估計所得款項淨額將約為1,463.4百萬港元。

於最後可行日期，在下文所述假設下，董事會擬於二零二七年之前應用來自策略性資助及夥伴關係建議書的所得款項，具體如下：

- (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。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(尤其是就二零二一年有擔保債券，所探討的方法載於本函件「履行二零二一年有擔保債券」一節)，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) 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)。

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集資約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。為應付任何餘下差額，本公司現正探討各種融資途徑（尤其是就二零二一年有擔保債券，所探討的途徑載於本函件「履行二零二一年有擔保債券」一節），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，包括按董事會認為適當的條款及在適合的時機於本地或海外資本市場集資。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架構，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，以及本公司有能力以更優惠條款為其現有債務再融資。有關假設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。

履行二零二一年有擔保債券

本公司正積極與潛在融資者探討各種方法，以償還二零二一年有擔保債券及有關的融資。

目前尚未決定在達成融資磋商的情況下可籌集的金額及履行二零二一年有擔保債券的方法。該金額可能相當龐大，但預期不會對本集團的債務淨額造成重大不利影響。融資條款預期不會對本集團或其業務計劃造成任何重大不利影響。

倘達成磋商，有關磋商將可能於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限之前或之後告結，預期不會影響本函件「所得款項擬定用途」一節所載策略性資助及夥伴關係建議書的所得款項擬定用途。倘達成磋商，本公司將於上市規則規定的時間內公佈磋商結果。

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）。該等情境假設最多發行8,288,810,708股供股股份及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 (附註4) (附註4)	
	股份數目	%	股份數目	%	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)
股份總數	4,604,894,838	100%	12,893,705,546	100%	12,893,705,546	100%

附註：

- 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。
- 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，請參閱本供股章程「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。
- 誠如本供股章程「無供股股份零碎權益」一節所披露，股東已嚴格根據於記錄日期每持有十(10)股完整倍數的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。然而，此情境僅供說明在所有股東將按比例（即股份數目乘以1.8）獲配發供股股份零碎權益的情況下供股對本公司股權架構的影響。

- 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。

買賣股份及未繳股款供股股份的風險警告

供股須待供股包銷協議成為無條件及在包銷商並無根據供股包銷協議的條款終止或撤銷(視情況而定)的情況下，方可作實。請參閱本供股章程「供股的條件」及「終止供股包銷協議」一節。因此，供股未必會進行。任何擬於供股的條件達成之日前買賣股份及／或未繳股款供股股份的股東或潛在投資者，將因應承擔供股可能不會成為無條件或可能不會落實進行的風險。股東及潛在投資者於買賣股份及／或未繳股款供股股份時務請審慎行事。任何人士如對其狀況或應採取的行動有任何疑問，務請諮詢其自身的專業顧問。

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。

紅利認股權證發行

待符合本供股章程下文「紅利認股權證發行的條件」一節所述條件，本公司將按於記錄日期每持有十(10)股股份獲發一(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)股完整倍數的股份收取紅利認股權證。因此，持有少於十(10)股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正在或將會根據特別授權發行。概無股東須於股東特別大會上就有關紅利認股權證發行的決議案放棄投票，而有關批准紅利認股權證發行及其項下擬進行的交易的普通決議案已獲股東以投票方式正式通過。

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。將向合資格股東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%，佔緊隨供股後的經擴大股份數目約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

紅利認股權證發行取決於以下各項條件是否達成：

- (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。

於最後可行日期，上述條件(i)已獲達成。

認購價及認購期

紅利認股權證以記名形式發行，而每份紅利認股權證賦予其持有人權利，可於紅利認股權證發行日期起至認股權證屆滿日(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舊股份0.0855港元計算的理論平均收市價每股股份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舊股份0.0857港元計算的理論平均收市價每股股份0.1714港元溢價約28.35%；
- (v) 於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股股份0.17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)完成供股後理論股份總數計算的理論除權價每股股份約0.1764港元溢價約24.72%。

初步認股權證認購價乃參考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策略性資助及夥伴關係建議書。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。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

章程文件及紅利認股權證發行不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法進行登記或存檔。海外股東未必有權參與紅利認股權證發行。

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1,250股股份的權益（佔本公司全部已發行股本約0.000027%）。

董事會已根據上市規則第13.36(2)(a)條就根據加拿大的法例及相關監管機構或證券交易所的規定，將供股延伸至該海外股東的法律限制作出查詢。根據於最後可行日期從本公司委聘的加拿大法律顧問就有關查詢所得來的結果，在適用法例或相關監管機構或證券交易所的規定下，本公司可就紅利認股權證發行獲得豁免。因此，紅利認股權證發行乃延伸至該海外股東，而該海外股東僅就紅利認股權證發行而言被視為合資格股東。

由於本公司於最後可行日期已暫停辦理股東登記手續，故將不會出現新的海外股東。因此，於記錄日期就紅利認股權證發行而言，不會有不合資格股東。

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。於香港以外任何地區接獲本供股章程的股東不應視之為認購股份的邀請，除非有關邀請可於相關地區合法地向其發出而本公司毋須遵守任何登記或其他法律規定、政府或監管程序或任何其他類似手續。任何有意根據紅利認股權證發行收取紅利認股權證及／或紅利認股權證股份的海外股東有責任遵守相關司法權區的法律，包括程序或任何其他類似手續或任何可能適用於香港境外的紅利認股權證或紅利認股權證股份的轉售限制。

紅利認股權證發行不構成在出售、發行或招攬股份屬非法或被限制的任何司法權區作出有關行動的要約或邀請。因此，居住在香港境外的海外股東及股份實益擁有人應自行了解及遵守任何該等限制（如適用），並於買賣股份時審慎行事。

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。

紅利認股權證發行的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、行政開支及其他營運開支。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）。

上市、買賣及交收的申請

本公司已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所附帶認購權獲行使時發行的紅利認股權證股份上市及買賣。

於最後可行日期，除於新加坡交易所上市的二零二一年有擔保債券外，本公司概無任何股本或任何其他股本或債務證券於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無正在申請或目前建議或尋求股份、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於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣。

本公司已向香港結算申請讓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，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。

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。在聯名持股的情況下，紅利認股權證的證書將郵寄至就該等聯名持股而名列本公司股東名冊首位的股東的地址。

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。

稅項

買賣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可能須繳納印花稅、聯交所交易費、交易徵費或於香港的任何其他適用費用及收費。

合資格股東如對持有或處置、買賣或行使紅利認股權證及其附帶的認購權，以及(就不合資格股東而言)收取出售根據紅利認股權證發行而另行發行予彼等的紅利認股權證所得款項淨額的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、其董事或參與紅利認股權證發行的任何其他方概不會就股東或紅利認股權證持有人因購買、持有或處置或買賣紅利認股權證股份或紅利認股權證，或因行使紅利認股權證附帶的認購權而引致的任何稅務影響或責任負責。

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。

額外資料

敦請閣下垂注本供股章程各附錄所載的額外資料。

此 致

列位合資格股東 台照

代表董事會
資本策略地產有限公司
執行董事
簡士民
謹啟

二零二五年三月二十一日

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

於二零二五年一月三十一日（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

於二零二五年一月三十一日，本集團的應付合營企業款項約為469百萬港元，為無抵押及無擔保。

(b) 應付附屬公司非控股股東款項

於二零二五年一月三十一日，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

於二零二五年一月三十一日，本集團的銀行借款總額約為7,149百萬港元，其中約3,872百萬港元為有抵押及有擔保及約3,277百萬港元為無抵押及有擔保。

(d) 資產抵押

於二零二五年一月三十一日，本集團已抵押廠房、物業及設備約154百萬港元、投資物業約3,105百萬港元、持作出售物業約5,330百萬港元，以令本集團取得銀行融資。

(e) 有擔保票據

於二零二五年一月三十一日，本集團的未抵押有擔保票據約為2,316百萬港元。

(f) 或然負債或擔保

於二零二五年一月三十一日，本集團提供財務擔保約8,619百萬港元，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7,302百萬港元及1,317百萬港元所作企業擔保。企業擔保指本集團於二零二五年一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，於二零二五年一月三十一日，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及紅利認股權證發行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供股章程刊發日期起計至少未來十二個月的現有需要。

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. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下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(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4.29段編製，並參考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」，以說明策略性資助及夥伴關係建議書、紅利認股權證發行及股份合併對本公司擁有人應佔本集團未經審核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、紅利認股權證發行及股份合併已於二零二四年九月三十日完成，並已計及若干假設。由於其假設性質，未經審核備考財務資料無意用作預測倘策略性資助及夥伴關係建議書、紅利認股權證發行及股份合併已於二零二四年九月三十日或任何未來期間或任何未來日期落實，本集團的資產及負債情況。

未經審核備考財務資料乃根據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(摘錄自本公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告)編製。

未經審核備考財務資料乃根據上述過往數據經作出隨附附註所述的備考調整後編製。有關建議落實的策略性資助及夥伴關係建議書、紅利認股權證發行及股份合併的備考調整(具事實支持)的敘述說明於隨附附註內概述。

未經審核備考財務資料應與(其中包括)供股章程附錄一所載本集團的財務資料及其他載於供股章程其他章節的財務資料一併閱讀。

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 千港元 (附註1)	供股估計所得 款項淨額 千港元 (附註2)	紅利認股權證 發行的估計發 行成本 千港元 (附註4)	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 千港元	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 舊股份的未經 審核綜合有形 資產淨值 港元 (附註5)	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 股份的未經審 核綜合有形資 產淨值 港元 (附註6)	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 佔本集團每股 股份的未經審 核備考經調整 綜合有形資產 淨值 港元 (附註7)	
根據將按認購價每股供股股份0.18 港元發行最多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：

1. 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)。
2. 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港元將發行最多8,288,810,708股供股股份(按於記錄日期每持有十(10)股股份獲發十八(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. 根據紅利認股權證發行，所有合資格股東將按於記錄日期每持有十(10)股股份獲發一(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、法定股本增加及策略性資助及夥伴關係建議書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，方可作實。於最後可行日期，上述條件(i)已獲達成。

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舊股份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舊股份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舊股份合併為一(1)股面值0.016港元的股份)於二零二五年三月十日生效的影響後，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股股份(附註6)及最多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，乃為載入本供股章程而編製。



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三月二十一日的章程（「供股章程」）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供股章程附錄二第II-1至II-3頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議進行的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財務狀況的影響，猶如建議進行的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。

投資章程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

二零二五年三月二十一日

紅利認股權證根據及受益於工具而發行，並以註冊形式發行，其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載於認股權證證書，並包括下文概述的主要條文。紅利認股權證須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；

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所有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;及
- (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

本供股章程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；董事願就本供股章程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，本供股章程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，足以令致本供股章程或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

(i) 於最後可行日期的股本

法定： 港元

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

已發行及繳足股款： 港元

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

(ii) 於緊隨供股完成後但行使任何紅利認股權證前（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股份，以及發行最多8,288,810,708股供股股份）：

法定： 港元

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

已發行及繳足股款： 港元

4,604,894,838 股每股面值0.016港元的股份	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</u> 股於緊隨供股完成後已發行的股份	<u>206,299,288.736</u>
---------------------------------------	------------------------

- (iii) 於緊隨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期間並無進一步發行或購回股份，以及發行最多8,288,810,708股供股股份及悉數行使紅利認股權證)：

法定：		港元
<u>31,250,000,000</u>	股每股面值0.016港元的股份	<u>500,000,000.000</u>
已發行及繳足股款：		港元
12,893,705,546	股於緊隨供股完成後已發行的股份	206,299,288.736
460,489,483	股按每股股份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股份	7,367,831.728
<u>13,354,195,029</u>	股於緊隨供股完成及按每股股份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股份	<u>213,667,120.464</u>

所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。

於最後可行日期，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，亦無正在申請或目前建議或尋求股份、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、期權或認股權證，亦無本集團任何成員公司的股本附有期權、或同意有條件或無條件附有期權。

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	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	9,025,593,881	9,025,593,881	196.00%
簡士民	實益擁有人	11,895,250	11,895,250	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4,604,894,838股股份）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2,589,586,031股股份，而Golden Boost持有10,000股股份。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	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	9,025,593,881	9,025,593,881	196.00%
Newco (附註2)	實益擁有人 受控法團權益	6,435,997,850 2,589,596,031	9,025,593,881	196.00%
Petto Bell Limited	受控制法團權益	9,025,593,881	9,025,593,881	196.00%
Gaw Goodwin	受控制法團權益	9,025,593,881	9,025,593,881	196.00%
Gaw Capital Partners	受控制法團權益	9,025,593,881	9,025,593,881	196.00%
Gateway VII Holdings Pte. Ltd.	受控制法團權益	9,025,593,881	9,025,593,881	196.00%
Gateway VII GP (Singapore) Pte. Ltd.	受控制法團權益	9,025,593,881	9,025,593,881	196.00%
Gateway Real Estate Fund VII (Singapore), LP	受控制法團權益	9,025,593,881	9,025,593,881	196.00%
Walter One Limited	受控制法團權益	9,025,593,881	9,025,593,881	196.00%
Golden Growth Holdings Limited	受控制法團權益	9,025,593,881	9,025,593,881	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4,604,894,838股股份)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2,589,586,031股股份，而Golden Boost持有10,000股股份。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

本供股章程所載意見、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

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。

上述專家已就刊發本供股章程發出同意書，同意按本供股章程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 加拿大法律方面 DLA Piper (Canada) LLP Suite 2700 1133 Melville Street Vancouver British Columbia V6E 4E5 Canada
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
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副行政總裁簡士民先生之姐夫。

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擔任首席營運官，直至二零二五年二月二十八日止。彼於二零二五年三月一日昇任副行政總裁，並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。彼於二零二五年三月一日調任執行董事－營運及財務，並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63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63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副行政總裁簡士民先生之甥女。

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64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. 送呈香港公司註冊處處長的文件

各章程文件及本附錄「8.專家及同意書」一段所述的同意書副本已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條送呈香港公司註冊處處長登記。

14. 約束力

章程文件及當中所載任何要約或申請的所有接納均受香港法例規管，並應按香港法例詮釋。倘根據章程文件作出申請，章程文件即具有使所有有關人士受香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束的效力。

15. 展示文件

下列文件的副本將於本供股章程日期起計不少於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，全文載於本供股章程第14至48頁；
- (ii) 本供股章程附錄二所載德勤•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；
- (iii) 本附錄「9.重大合約」一段提述的重大合約；
- (iv) 本附錄「8.專家及同意書」一段提述專家的同意書；及
- (v) 紅利認股權證工具的草擬本。

16. 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) 本供股章程。暫定配額通知書及額外申請表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。