

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。

本公佈及其任何副本不得直接或間接在美國境內發布或分發或在進行有關發布或分發屬違法的任何其他司法權區內發布或分發。

本公佈僅供參考。其不構成出售要約或徵求收購、購買、認購或處置任何證券的要約，而本公佈或本文中任何內容亦不構成任何合約或承諾的基礎。

在香港以外司法權區分發本公佈可能受法律限制。管有本公佈的人士應了解並遵守任何有關限制。任何不遵守該等限制的行為，均可能構成違反任何有關司法權區的證券法律。



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)
牽頭進行潛在策略集資
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、法定股本增加及更改每手買賣單位；
- (4) 暫停股份過戶登記；及
- (5) 恢復買賣

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



* 僅供識別

緒言

董事會欣然宣佈一項策略性資助及夥伴關係建議書，據此，基滙資本將應控股股東的邀請，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。

控股股東及投資人將出資現金以對Newco進行資本化，而Newco將(透過其附屬公司)以較收市價溢價的認購價認購供股。此外，本公司亦將向債券認購人發行高級無抵押債券，使本公司所籌集的現金總額達到約1,992百萬港元(未計發行高級無抵押債券的折讓及開支)。

概述

本公司擬透過以下方式籌集約1,992百萬港元(未計發行高級無抵押債券的折讓及開支)，此設計是為了引入基滙資本作為策略投資者(透過其管理的基金)而不會使本公司的控制權有任何變化，同時讓所有股東與投資人一同參與本公司的未來增長：

1. **建議供股**，即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，藉以籌集所得款項總額約1,492百萬港元(未計開支)，其中約1,158百萬港元將由Digisino及投資人資助Newco提供。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，請參閱本公佈「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%，以及較基於理論收市價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%，以避免造成價格攤薄；及

2. **建議發行高級無抵押債券**，即本公司的全資附屬公司將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%。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。

董事會亦建議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（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）認購紅利認股權證股份。

因應策略性資助及夥伴關係建議書，（其中包括）以下文件已於二零二五年一月二十三日（聯交所交易時間前）訂立：

1. **Digisino、投資人及Newco之間的認購協議及股東協議：**

根據認購協議，Digisino將透過將Earnest Equity的全部已發行股本轉讓予Newco的方式，出資其目前持有的本公司全部現有股份。該出資包括鍾先生控制的所有5,179,192,062股現有股份，合共佔本公司於本公佈日期已發行股本總額約56.24%。Digisino及投資人將分別向Newco提供400百萬港元及約758百萬港元的貸款。認購協議進一步訂明，於供股完成後，相關貸款將按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。根據股東協議，投資人有權提名一名董事加入Newco的董事會。倘供股未能進行或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。

因此注資入Newco的資金將全部用於（扣除開支）承購根據供股暫定配發予Earnest Equity及Golden Boost或為彼等的利益而暫定配發的所有未繳股款股份以及用於額外申請。

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直接或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所持有的股份；

2. Digisino、Newco及本公司為投資人提供的承諾書，據此(其中包括)，(i) Digisino及Newco同意並承諾，自策略性資助及夥伴關係建議書完成日期起，以及只要投資人依然是Newco股東，彼等各自會盡最大努力，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，以促使委任一名由投資人提名的人士為非執行董事；及(ii)本公司承諾就該任命進行必要的所有有關事情；及
3. 債券認購協議。

為使策略性資助及夥伴關係建議書順利執行，本公司亦建議進行股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位。鑑於現有股份的現行買賣價低於0.1港元，而每手買賣單位價值遠低於2,000港元，董事會建議進行股份合併，據此，每兩(2)股每股面值0.008港元的現有股份將合併為一(1)股面值0.016港元的合併股份。此後，每手買賣單位將由每手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的集資部分將於股份合併及更改每手買賣單位生效後執行。

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) 透過成立Newco及其相關安排，以於鞏固投資人的承諾的同時，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（視乎證監會可否給予豁免），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；
- (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準股權投資工具的方式避免股權攤薄；
- (d) 將供股股份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。

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（獨立董事委員會成員除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後於通函內發表意見）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）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）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，藉以進一步加強其資產負債表。

所得款項擬定用途

策略性資助及夥伴關係建議書預期可帶來額外流動資金約1,992百萬港元(未計發行高級無抵押債券的折讓及開支)，以進一步增強本公司的財務狀況。於本公佈日期，董事會擬將來自建議書的所得款項應用如下：(i) 8億港元(包括高級無抵押債券下的所有所得款項)用作再融資及／或償還債務；及(ii)餘額用作營運資金需求，從而提高本公司的財務狀況。

未來意向及業務計劃－去槓桿化並以90億港元的物業銷售額為目標以提升股東價值

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，使負債減少至較可持續的水平；
- 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。

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(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。

收購守則及上市規則的涵義

Newco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的註釋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。

策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易須待證監會給予有關豁免後方可作實,而本公司將於接獲證監會決定後刊發公佈。

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本公佈日期前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。

根據上市規則第7.27A條, Earnest Equity、Newco及彼等各自的聯繫人須放棄投票贊成有關供股的決議案。

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。根據上市規則第14A.20條，投資人被視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。於該等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。

於本公佈日期，鍾先生實益擁有（直接及間接）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（包括於23,790,500股現有股份（佔本公司全部已發行股本約0.26%）擁有權益的簡士民）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。

獨立董事委員會（由獨立非執行董事鄭毓和先生、石禮謙先生及盧永仁先生組成）已告成立，以就供股、債券認購協議及交易協調協議的條款向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就供股、債券認購協議及交易協調協議是否按一般商業條款進行、公平合理以及符合本公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於本公佈日期，Newco由鍾先生擁有99.99%權益（餘下0.01%由投資人擁有）。

紅利認股權證將根據將於股東特別大會上尋求的特別授權發行。此外，發行紅利認股權證將須根據上市規則第15.02條獲聯交所批准，而紅利認股權證股份的上市及買賣亦將須獲聯交所批准。

寄發通函及章程文件

通函載有(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。預計通函將根據上市規則第14A.68(11)條於本公佈日期起計15個營業日內寄發予股東(包括不合資格股東)。

待(其中包括)供股、債券認購協議及交易協調協議經獨立股東於股東特別大會上批准後，章程文件或供股章程(以適用者為準)將適時寄發予合資格股東及(僅供其參考)不合資格股東。為免生疑問，不合資格股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份自二零二五年一月二十三日(星期四)上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零二五年二月三日(星期一)上午九時正起恢復股份在聯交所買賣。

警告

本公司股東及潛在投資者應注意，策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上批准及獲證監會給予豁免後，方可作實。因此，策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易僅屬可能性質，其未必一定進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對其狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

預計股份將自二零二五年三月十一日(星期二)起以除權基準進行交易。未繳股款供股股份的交易預計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。策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)須符合若干條件,包括但不限於獨立股東於股東特別大會上批准供股,方可作實。因此,尚不確定策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)是否會進行以及何時進行。本公司股份及其他證券的持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。

倘供股未獲獨立股東於股東特別大會上批准,則策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)將不會進行,在此情況下,本公司將於相關時間另行刊發公佈。

任何於截至策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)所須達成的所有條件達成之日的股東或買賣本公司股份或其他證券的其他人士,以及任何買賣未繳股款供股股份的人士,將承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險,建議於買賣股份及/或未繳股款供股股份時審慎行事。

如有任何疑問,股東及擬買賣本公司證券的其他人士及潛在投資者應諮詢彼等的專業顧問。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。各投資者須就任何從現在起直至供股所須達成的所有條件達成之日買賣本公司證券的行為,以及任何買賣未繳股款供股股份的行為,自行承擔策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)可能不會成為無條件及可能不會進行的風險。

I. 概覽－控股股東邀請基滙資本成為NEWCO的共同投資者,以透過其管理的基金進行供股

董事會欣然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10股合併股份獲發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，請參閱本公佈「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%，反映供股不應造成價格攤薄。有關供股的更多詳情，請參閱本公佈「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，請參閱本公佈「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。

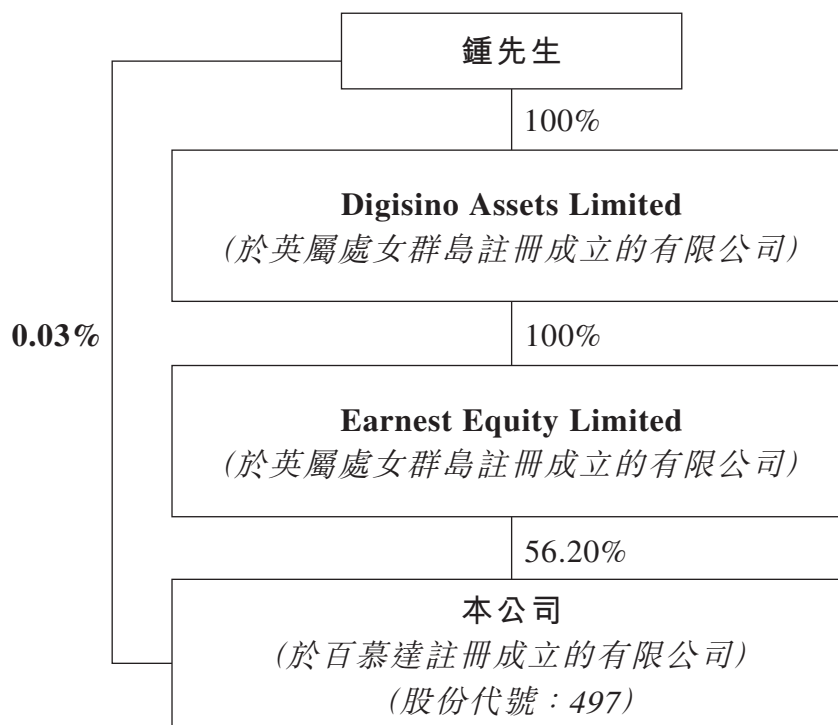
根據建議進行的紅利認股權證發行，所有合資格股東將有權按於記錄日期每持有十(10)股合併股份獲發一(1)份紅利認股權證為基準收取紅利認股權證。紅利認股權證持有人將有權於認股權證屆滿日前任何時間，以初步認股權證認購價0.22港元(可予調整)認購合併股份。有關紅利認股權證發行的更多詳情，請參閱本公佈「建議進行紅利認股權證發行」一節。

成立Newco，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。

目前，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。

下圖載列鍾先生作為Earnest Equity的最終實益擁有人，彼對本公司的擁有權及控制權的目前股權架構：



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

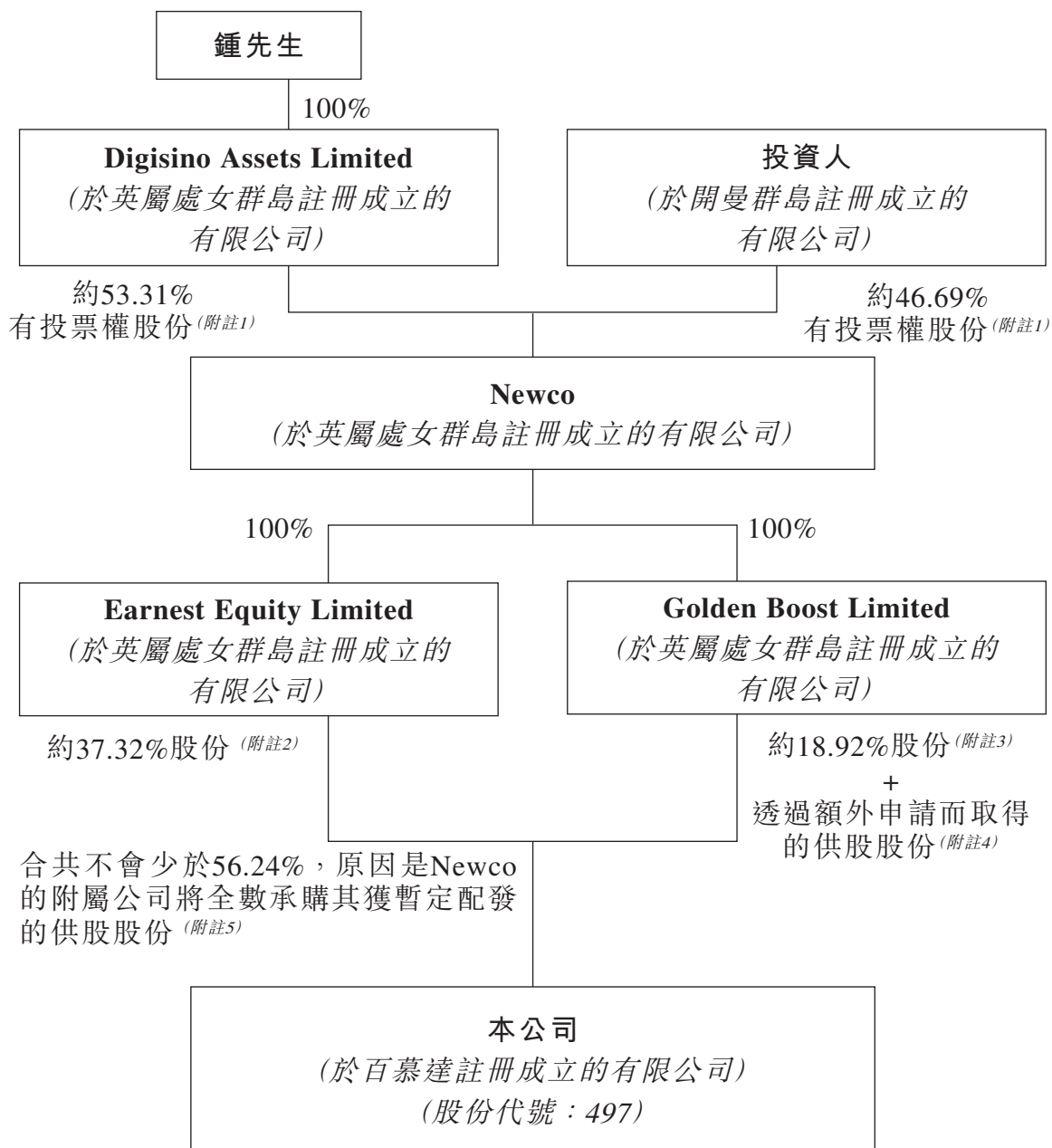
Digisino及投資人同意分別向Newco提供400百萬港元及約758百萬港元的貸款（統稱「貸款資金」），以於就策略性資助及夥伴關係建議書擬進行的交易取得所有相關批准及通過決議案後，為Earnest Equity及Golden Boost參與供股的義務提供資金。

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。於供股完成前，投資人將持有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各自的董事會將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。

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：



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Earnest Equity持有的2,589,586,031股合併股份（基於其於認購協議完成後將實益持有的5,179,172,062股現有股份計算）及使用由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。
3. 代表Golden Boost於認購協議完成後將持有的10,000股合併股份（或20,000股現有股份）及Golden Boost使用由投資人提供的約439百萬港元貸款而將承購的2,439,050,632股供股股份。
4. 於使用約439百萬港元承購該等向Newco的附屬公司暫定配發的餘下2,439,050,632股供股股份後，投資人所提供的餘下約319百萬港元貸款將用於額外申請不超過1,774,724,996股額外供股股份。
5. 根據簡士民先生所作的不可撤回承諾，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，請參閱本公佈「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的附屬公司承購。

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。

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) 透過成立Newco及其相關安排，以於鞏固投資人的承諾的同時，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（視乎證監會有否給予豁免），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；
- (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（獨立董事委員會成員除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後於通函內發表意見）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）成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(未計發行高級無抵押債券的折讓及開支)產生額外流動資金，以進一步增強本公司的財務狀況。於本公佈日期，董事會擬將來自建議書的所得款項應用如下：(i) 8億港元(包括高級無抵押債券下的所有所得款項)用作再融資及／或償還債務；及(ii)餘額用作營運資金需求，從而提高本公司的財務狀況及日後當有機會出現時向銀行及公開市場融資的能力。

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，且是在假設將獲給予豁免以及股份合併、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。本公佈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)
寄發通函、代表委任表格及 股東特別大會通告的日期	二零二五年二月十七日 (星期一) 或之前
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

事件	日期 (香港時間)
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
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)

事件	日期 (香港時間)
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)
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

事件

日期
(香港時間)

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可能更改：

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
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。

II. 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10股合併股份獲發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10股合併股份獲發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

於本公佈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)

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之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。

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，請參閱本公佈「建議進行紅利認股權證發行」一節。於本公佈日期，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（獨立董事委員會成員除外，其將於考慮獨立財務顧問的意見後於通函內表達意見）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之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之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) 較自收市價每股合併股份0.1700港元所得之理論除權價每股合併股份約0.1764港元溢價約2.04%；
- (v) 較根據本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告所披露本公司於二零二四年九月三十日的綜合資產淨值約12,839.46百萬港元及假設於本公佈日期之已發行4,604,894,838股合併股份計算之最新公佈的每股合併股份綜合資產淨值約2.7882港元折讓約93.54%；及
- (vi) 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，經考慮收市價及於本公佈日期前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報之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0.1755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)。

認購價乃由本公司經參考(其中包括)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；及(iii)合併股份於本公佈日期(包括該日)前的市場狀況下的理論市場價格。

合資格股東

本公司將僅向合資格股東寄發章程文件。有關不合資格股東，本公司將向彼等寄發供股章程副本以供彼等參考，但不會向不合資格股東寄發暫定配額通知書或額外申請表格。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)交回本公司之香港股份過戶登記處。

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。

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。於本公佈日期僅有一名海外股東，其登記地址位於加拿大。

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等地位。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。

碎股安排

為方便因股份合併及更改每手買賣單位或供股而產生的碎股買賣，將委任指定經紀提供碎股對盤服務。碎股安排詳情將於通函內提供。

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之任何供股股份；
- (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」。

根據上市規則第7.21(3)(a)條，在切實可行範圍內，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本公司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Earnest Equity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本公司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

隨著鍾先生個人持有的股份合併至Earnest Equity及Golden Boost以及Earnest Equity注入Newco，Newco將透過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）；
- (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

於本公佈日期，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本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，於本公佈日期，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)本公佈下文「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。

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)於本公佈日期；(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；
- (ii) 所有合資格股東均悉數承購其各自獲暫定配發的供股股份；
- (iii) 概無簡士民先生以外的合資格股東承購任何供股股份(須根據不可撤回承諾就承購股份而承購供股股份的Newco的附屬公司除外)；及
- (iv) 並無紅利認股權證獲行使。

股東 (附註1)	於本公佈日期		所有供股股份獲簡士民先生以概無供股股份(承購股份除外)獲合資格股東認購而所有供股股份獲包銷商承購		外的合資格股東認購 (附註3)	
	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 (附註2)	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	0.09%	11,895,250	0.09%
公眾人士						
- 公眾股東	2,003,403,557	43.51%	5,609,529,960	43.51%	2,003,403,557	15.54%
- 包銷商	-	-	-	-	1,852,812,858 (附註4)	14.37% (附註4)
合併股份總數	4,604,894,838	100%	12,893,705,546	100%	12,893,705,546	100%

附註：

1. 於本公佈日期，本公司並無持有任何庫存股份的法定或實益權益。
2. 根據認購協議，鍾先生將直接及間接地將其持有的所有股份轉讓予Newco的附屬公司。
3. 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，請參閱本公佈「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。
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。根據供股包銷協議，包銷商已向本公司承諾(其中包括)，其不會且將盡合理努力促使其所招致的各認購人(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。

III. 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，於本公佈日期，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)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： 包銷商已向本公司承諾不會，並將盡合理努力促使其所招致的每名認購人(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。

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、目前及預期市況以及現行市場佣金率後公平磋商釐定。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；
- (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。

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、本公佈及／或通函、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) 本公佈、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，本公司將另行刊發公佈。

IV. 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。

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（其中包括）本集團於目前不利市況以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，詳盡解釋載於本公佈中「落實建議書的理據及預期裨益」一節。

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之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之證據，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。

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。

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	5億港元
債券認購價	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： <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%。

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。

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。

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。
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本公司或債券發行人的任何股東大會或在會上投票。
加速	<p data-bbox="638 340 1417 425">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> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="638 478 1417 702">(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 <li data-bbox="638 755 1417 840">(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	<p data-bbox="638 883 1417 925">高級無抵押債券的重大違約事件概述如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="638 978 1417 1106">(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； <li data-bbox="638 1159 1417 1427">(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；
- (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同意的情況下修訂或豁免。

考慮到本公司上市債券的當前交易收益率，董事會（不包括獨立董事委員會成員，其將於考慮獨立財務顧問的意見後在通函中表達意見）認為債券認購協議乃按一般商業條款訂立，且對股東而言屬公平合理。

V. 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（其中包括）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（詳細解釋載於本公佈「落實建議書的理據及預期裨益」一節）。

董事會（不包括獨立董事委員會成員，其將於考慮獨立財務顧問的意見後於通函內表達意見）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。

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。

VI. 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。

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。根據於本公佈日期已發行的9,209,789,676股現有股份，並假設本公司自本公佈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，佔於本公佈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。

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將載於通函及供股章程內。

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約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%；及
- (v) 根據收市價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釐定。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，董事將就有關海外股東所居住相關地區的法律的法律限制及相關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。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。

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

於本公佈日期，董事會擬將紅利認股權證發行所得款項用作本公司的營運資金，而此將提升本公司的財務狀況。

本集團於過去十二個月的集資活動

本公司於緊接本公佈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。

有關紅利認股權證發行的上市將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本公司的香港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。

VII. 建議股份合併、法定股本增加及更改每手買賣單位

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。

股份合併的影響

於本公佈日期，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。

假設於本公佈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。

本公司的其他證券

於本公佈日期，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。

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。

根據收市價（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。

建議更改每手買賣單位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。

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。

於本公佈日期，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。

VIII. 本公司過往的股本集資

本公司於緊接本公佈日期前12個月期間並無進行任何股本集資活動。

IX. 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。

X. 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。

XI. 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，於本公佈日期由鍾先生擁有99.99%權益(餘下0.01%權益由投資人擁有)。隨著Earnest Equity注入Newco，Newco將主要從事透過Earnest Equity及Golden Boost進行投資控股，而該兩公司合共將持有本公司約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，由鍾先生擁有。於本公佈日期，其直接持有本公司56.20%股份。隨著鍾先生將Earnest Equity注入Newco(作為認購協議的一部分)，Earnest Equity將成為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，於本公佈日期為Newco的全資附屬公司。其成立目的為投資控股。

XII. 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，以及釐定供股及紅利認股權證發行的配額。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，以及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。

XIII. 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。

策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易須待證監會給予有關豁免後方可作實，而本公司將於接獲證監會決定後刊發公佈。

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本公佈日期前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，Earnest Equity、Newco及彼等各自的聯繫人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。根據上市規則第14A.20條，投資人被視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。

於本公佈日期，鍾先生實益擁有（直接及間接）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（包括於23,790,500股現有股份（佔本公司全部已發行股本約0.26%）擁有權益的簡士民）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。

於本公佈日期，Newco由鍾先生擁有99.99%權益（餘下0.01%由投資人擁有）。

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。

於本公佈日期，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，佔本公司於本公佈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向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

XIV. 寄發通函及章程文件

通函載有（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。預計通函將根據上市規則第14A.68(11)條於本公佈日期起計15個營業日內寄發予股東（包括不合資格股東）。

待(其中包括)供股、債券認購協議及交易協調協議經獨立股東於股東特別大會上批准後，章程文件或供股章程(以適用者為準)將適時寄發予合資格股東及(僅供其參考)不合資格股東。為免生疑問，不合資格股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

XV. 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份自二零二五年一月二十三日(星期四)上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零二五年二月三日(星期一)上午九時正起恢復股份在聯交所買賣。

XVI. 警告

本公司股東及潛在投資者應注意，策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上批准及獲證監會給予豁免後，方可作實。因此，策略性資助及夥伴關係建議書項下擬進行的交易僅屬可能性質，其未必一定進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對其狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

預計股份將自二零二五年三月十一日(星期二)起以除權基準進行交易。未繳股款供股股份的交易預計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。策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)須符合若干條件，包括但不限於獨立股東於股東特別大會上批准供股，方可作實。因此，尚不確定策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)是否會進行以及何時進行。本公司股份及其他證券的持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。

倘供股未獲獨立股東於股東特別大會上批准，則策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)將不會進行，在此情況下，本公司將於相關時間另行刊發公佈。

任何於截至策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)所須達成的所有條件達成之日的股東或買賣本公司股份或其他證券的其他人士，以及任何買賣未繳股款供股股份的人士，將承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險，建議於買賣股份及／或未繳股款供股股份時審慎行事。

如有任何疑問，股東及擬買賣本公司證券的其他人士及潛在投資者應諮詢彼等的專業顧問。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。各投資者須就任何從現在起直至供股所須達成的所有條件達成之日買賣本公司證券的行為，以及任何買賣未繳股款供股股份的行為，自行承擔策略性資助及夥伴關係建議書(包括供股)可能不會成為無條件及可能不會進行的風險。

XVII. 釋義

在本公佈中，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「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	本公佈「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
「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
「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
「通函」	指	本公司將就策略性資助及夥伴關係建議書(包括股份合併、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)向股東發出的通函
「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，由鍾先生透過Digisino擁有100%股權的公司，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5,176,147,062股現有股份（或於計及股份合併後，2,588,073,531股合併股份），佔本公司於本公佈日期已發行股本約56.20%
「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
「交易協調協議」	指	本公司與投資人之間協定向投資人支付22百萬港元，作為投資人就促進策略性資助及夥伴關係建議書所進行的工作以及提供資金承諾以支持策略性資助及夥伴關係建議書的代價
「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，並於本公佈日期為Newco的附屬公司，其將透過額外申請表格申請合共最多1,774,724,996股額外供股股份並全額支付金額約319百萬港元

「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」	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
「不可撤回承諾」	指	Newco向本公司作出的不可撤回承諾，詳情載於「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本公佈前的最後交易日
「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

「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，基於相關地方法律的法律限制或該地方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暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，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
「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
「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10股合併股份獲發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，以考慮並酌情批准(其中包括)股份合併、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」	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
「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	本公佈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
「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	Newco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)尋求證監會給予的豁免
「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

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
簡士民

香港，二零二五年二月二日

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)。

董事願就本公佈所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，彼等於本公佈表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實，足以令本公佈所載任何有關陳述產生誤導。