此乃要件　請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下之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。

閣下如已售出或轉讓所有名下之亞證地產有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成出售、處置、收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

亞證地產有限公司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

(I) 建議股份合併；
(II) 建議更改每手買賣單位；
(III) 建議按於記錄日期每持有一(1)股合併股份可獲發一(1)股供股股份之基準以非包銷基準進行供股；
及
(IV) 股東特別大會通告

本公司的財務顧問

禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

VINCO 榮高

榮高金融有限公司

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函中所界定者具有相同涵義。

供股將按非包銷基準進行。就供股而言，概無有關最低認購水平的法定規定。根據供股將籌集的金額概無最低限制。

供股須待本通函內「董事會函件 — 供股的條件」一節所載之供股條件獲達成後，方可作實。倘供股的條件未獲達成，供股將不會進行。任何股東或其他人士於供股成為無條件前買賣股份及／或未繳股款供股股份，應知悉供股可能不會進行之風險，並務請審慎行事。

獨立董事委員會致獨立股東並載有其推薦建議的函件載於本通函第IBC-1至IBC-2頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東並載有其意見之函件載於本通函第IFA-1至IFA-26頁。

本公司謹定於二零二六年十一月二十五日(星期三)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層3號宴會廳召開股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論　閣下能否出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會或延會之指定舉行時間四十八小時前(公眾假期之任何部份不得計算在內)交回。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會，並於會上投票。

二零二六年十一月六日

目　錄

頁次

釋義 1

預期時間表 6

董事會函件 10

獨立董事委員會函件 IBC-1

榮高金融函件 IFA-1

附錄一　－　本集團之財務資料 I-1

附錄二　－　本集團之未經審核備考財務資料 II-1

附錄三　－　一般資料 III-1

股東特別大會通告 EGM-1

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「該公佈」	指	本公司日期為二零二六年十月十二日的公佈，內容有關(其中包括)股份合併、更改每手買賣單位及供股
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「Autobest」	指	Autobest Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為天安的間接全資附屬公司，並為本公司的控股股東
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行一般開放營業的日子(星期六或星期日除外)
「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	將股份於聯交所主板買賣之每手買賣單位由1,000股現有股份更改為5,000股合併股份
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	亞證地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：271)
「合併股份」	指	緊隨股份合併生效後本公司股本中的普通股
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	建議將向合資格股東發出用於申請額外供股股份的額外申請表格
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年十一月二十五日(星期三)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層3號宴會廳舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准股份合併及供股
「現有股份」	指	緊接股份合併生效前本公司股本中的普通股
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事李澤雄先生、楊麗琛女士及鄭子堅先生組成的獨立董事委員會，乃為就供股向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「榮高金融」	指	榮高金融有限公司(一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)，獲本公司委任為獨立財務顧問，就供股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
「獨立股東」	指	任何根據上市規則毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「不可撤回承諾」	指	「董事會函件—不可撤回承諾」一節所述由Autobest向本公司作出的不可撤回承諾

「最後交易日」	指	二零二六年十月十二日(星期一),即緊接該公佈刊發前股份在聯交所的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二六年十一月三日,即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後接納時限」	指	二零二六年十二月二十三日(星期三)下午四時正(或本公司可能釐定的較後時間／日期),即接納供股股份及申請認購額外供股股份的最後時限
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	董事根據本公司所獲得的法律意見認為,基於有關地區法律下的法例限制或該地區相關監管機構或證券交易所的規定,不向其提呈供股股份乃屬必須或適宜的海外股東
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊,且在該名冊上所示登記地址位於香港以外地區的股東
「暫定配額通知書」	指	代表根據供股建議發行予合資格股東的供股股份的可予放棄暫定配額通知書
「供股章程」	指	根據供股將於供股章程寄發日期就發行供股股份向合資格股東及向不合資格股東(僅供參考)寄發的供股章程
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格

「供股章程寄發日期」	指	將向股東寄發章程文件的營業日，現時預期為二零二六年十二月九日(星期三)(或本公司將釐定的其他日期)
「公眾持股量規定」	指	上市規則第13.32B條項下的公眾持股量規定
「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	釐定供股配額所參考的記錄日期，現時預期為二零二六年十二月八日(星期二)(或本公司將釐定的其他日期)
「供股」	指	建議根據於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發一(1)股供股股份的基準，按認購價進行供股，股款須按章程文件所載及於本通函概述的條款於接納時繳足
「供股股份」	指	最多124,066,894股合併股份(假設供股獲悉數認購且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)
「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)
「股份」	指	現有股份或合併股份(視情況而定)
「股份合併」	指	建議每十(10)股已發行現有股份合併為一(1)股合併股份
「股份過戶登記處」	指	本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份1.22港元
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「天安」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：28），並為本公司的主要股東
「收購守則」	指	《香港公司收購及合併守則》
「%」	指	百分比

下文載列股份合併、更改每手買賣單位及供股的預期時間表，僅供指示用途，並於編製時已假設股份合併及供股各自的所有條件將獲達成。本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時候作出公佈。

事件	**時間及日期**
為符合資格出席股東特別大會並於會上投票而辦理股份過戶登記之最後時限	二零二六年十一月十八日（星期三）下午四時三十分
為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份而暫停辦理本公司股份過戶登記（包含首尾兩日）	二零二六年十一月十九日（星期四）至二零二六年十一月二十五日（星期三）
提交股東特別大會適用之代表委任表格之截止時間	二零二六年十一月二十三日（星期一）下午三時正
出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期	二零二六年十一月二十五日（星期三）
股東特別大會之預計日期及時間（以批准建議股份合併及供股）	二零二六年十一月二十五日（星期三）下午三時正
公佈股東特別大會投票結果	二零二六年十一月二十五日（星期三）
重新開放辦理本公司股份過戶登記	二零二六年十一月二十六日（星期四）

以下事項須待股份合併及供股的相關條件達成後方可進行，因此所列日期僅為暫定：

事件	**時間及日期**
股份合併之生效日期	二零二六年十一月二十七日（星期五）
合併股份開始買賣	二零二六年十一月二十七日（星期五） 上午九時正
以每手買賣單位1,000股現有股份（以現有股票形式）買賣現有股份之原有櫃檯暫時關閉	二零二六年十一月二十七日（星期五） 上午九時正
以每手買賣單位100股合併股份（以現有股票形式）買賣合併股份之臨時櫃檯開放	二零二六年十一月二十七日（星期五） 上午九時正
現有股票免費換領合併股份新股票的首日	二零二六年十一月二十七日（星期五）
就供股按連權基準買賣合併股份之最後日期	二零二六年十一月二十七日（星期五）
就供股按除權基準買賣合併股份之首日	二零二六年十一月三十日（星期一）
股東遞交合併股份過戶文件以符合資格參與供股之最後時限	二零二六年十二月一日（星期二） 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記以釐定供股之配額（包括首尾兩日）	二零二六年十二月二日（星期三）至 二零二六年十二月八日（星期二）
供股之記錄日期	二零二六年十二月八日（星期二）
重新開放辦理本公司股份過戶登記	二零二六年十二月九日（星期三）

事件	時間及日期
章程文件(包括暫定配額通知書、額外申請表格及供股章程)(如為不合資格股東,僅作為參考用途之供股章程)的預期寄發日期	二零二六年十二月九日(星期三)
以每手買賣單位5,000股未繳股款供股股份買賣未繳股款供股股份之首日	二零二六年十二月十一日(星期五)
更改每手買賣單位之生效日期	二零二六年十二月十一日(星期五)
以每手買賣單位5,000股合併股份(以新股票形式)買賣合併股份之原有櫃檯重新開放	二零二六年十二月十一日(星期五) 上午九時正
合併股份(以現有股票及新股票形式)並行買賣開始	二零二六年十二月十一日(星期五) 上午九時正
指定經紀開始於市場上提供合併股份碎股之對盤服務	二零二六年十二月十一日(星期五) 上午九時正
分拆暫定配額通知書之最後時限	二零二六年十二月十五日(星期二) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	二零二六年十二月十八日(星期五)
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之最後時限	二零二六年十二月二十三日(星期三) 下午四時正
公佈供股結果(包括申請認購額外供股股份的結果)	二零二六年十二月三十一日(星期四)
寄發繳足股款供股股份的股票及╱或寄發全部或部份不成功申請的退款支票(如有)	二零二七年一月四日(星期一)

事件	時間及日期
指定經紀停止提供合併股份碎股之對盤服務	二零二七年一月四日(星期一)下午四時正
(以現有股票形式)買賣合併股份之臨時櫃檯關閉	二零二七年一月四日(星期一)下午四時十分
合併股份(以現有股票及新股票形式)並行買賣結束	二零二七年一月四日(星期一)下午四時十分
繳足股款供股股份開始買賣	二零二七年一月五日(星期二)
以現有股票免費換領合併股份之新股票之最後日期	二零二七年一月六日(星期三)下午四時三十分

惡劣天氣或極端情況對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的影響

倘發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號、「極端情況」或「黑色」暴雨警告訊號，則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將不會生效。倘有關情況：

(a) 於二零二六年十二月二十三日(星期三)中午十二時正前的任何本地時間在香港生效，但於中午十二時正後不再生效，則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將延遲至同一營業日下午五時正；或

(b) 於二零二六年十二月二十三日(星期三)中午十二時正至下午四時正期間的任何本地時間在香港生效，則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將改期至下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無發出上述警告的營業日下午四時正。

倘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並無於二零二六年十二月二十三日(星期三)生效，則上述日期可能會受到影響。若發生此情況，本公司將刊發公佈。



亞證地產有限公司
ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

執行董事：
李成偉*(主席)*
李樹賢*(行政總裁)*
杜燦生

獨立非執行董事：
李澤雄
楊麗琛
鄭子堅

註冊辦事處：
香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
9樓

敬啟者：

(I) 建議股份合併；
(II) 建議更改每手買賣單位；
(III) 建議按於記錄日期每持有一(1)股合併股份可獲發一(1)股供股股份之基準以非包銷基準進行供股；
及
(IV) 股東特別大會通告

緒言

茲提述該公佈，內容有關(其中包括)股份合併、更改每手買賣單位及供股。

本通函旨在為　閣下提供(其中包括)(i)股份合併及供股的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就供股致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就供股致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告。

建議股份合併

董事會建議將本公司股本中每十(10)股已發行現有股份合併為本公司股本中一(1)股合併股份。

股份合併之影響

本公司為一間於香港註冊成立的公司，故現有股份並無面值。於最後實際可行日期，1,240,668,945股現有股份已獲配發及發行並列作繳足。

假設於最後實際可行日期至股東特別大會日期期間不會進一步發行或購回現有股份，則緊隨股份合併生效後，已發行的繳足股款合併股份將不多於124,066,894股。

股份合併生效後，合併股份各自在所有方面均應享有同等地位。除股份合併所產生之費用外，實施股份合併不會改變本公司之相關資產、業務營運、管理或財務狀況，亦不會改變股東之權益比例或權利。

股份合併之條件

股份合併須待以下條件達成後，方可作實：

(i) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准股份合併；

(ii) 聯交所批准於股份合併生效後已發行之合併股份上市及買賣；及

(iii) 遵守上市規則項下之相關程序及規定以令股份合併生效。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准於股份合併生效後已發行之合併股份上市及買賣。

待合併股份於股份合併生效後獲准於聯交所上市及買賣，並符合香港結算之股份收納規定後，合併股份將獲香港結算接納為合資格證券，自合併股份於聯交所開始買賣當日或香港結算釐定之其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日所進行的交易須於其後第二個結算日於中央結算系統交收。在中央結算系統進行之一切活動均須遵守不時有效之香港結算一般規則及香港結算運作程序規則。本公司將作出一切必要安排，以令合併股份獲准納入由香港結算設立及運作的中央結算系統。

現有股份概無於聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣，而於股份合併生效時，已發行合併股份將不會於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，且本公司現時並無尋求或擬尋求批准有關上市或買賣。

可轉換或交換為現有股份的證券

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使的債務證券、衍生工具、購股權、認股權證、可換股證券或其他可轉換或交換為股份的類似證券。

建議更改每手買賣單位

於最後實際可行日期，現有股份於聯交所買賣之每手買賣單位為1,000股現有股份。董事會建議，待股份合併生效後及在其規限下，將於聯交所買賣之每手買賣單位由1,000股現有股份更改為5,000股合併股份。

根據於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股現有股份0.143港元(相當於每股合併股份1.43港元)計算，(i)每手1,000股現有股份的市值為143港元；(ii)每手1,000股合併股份的市值將為1,430港元；及(iii)每手5,000股合併股份(假設股份合併及更改每手買賣單位已生效)的市值將為7,150港元。

更改每手買賣單位將不會導致股東的相對權利出現任何變動。

所有每手1,000股現有股份的現有股票將繼續為股份合法所有權的有效憑證，並將繼續有效作交付、轉讓、買賣及交收用途。現有股東不會因更改每手買賣單位而獲發新股票，故無需安排將每手1,000股現有股份的現有股票免費換領為每手5,000股合併股份的新股票。

其他安排

合併股份的零碎配額

零碎合併股份將不予處理及不會發行予股東，惟所有該等零碎合併股份將予彙集，並於可能情況下出售，收益撥歸本公司所有。零碎合併股份將僅就現有股份持有人之全部股權而產生，而不論該持有人所持之股票數目。

碎股買賣安排

為方便買賣合併股份碎股(如有)，本公司已委任萬基證券有限公司作為代理，按盡力基準為有意購買合併股份碎股以湊成一手完整買賣單位或出售其所持合併股份碎股之股東提供對盤服務。有意使用此服務之股東應於二零二六年十二月十一日(星期五)上午九時正至二零二七年一月四日(星期一)下午四時正期間，聯絡萬基證券有限公司張礎宇先生，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1804至05室或致電(852) 2652 7118。

合併股份碎股之持有人務請留意，概不保證合併股份碎股之買賣可對盤成功。股東如對碎股對盤安排有任何疑問，應諮詢自身之專業顧問。

換領股票

待股份合併生效後(目前預計為於二零二六年十一月二十七日(星期五)，即緊隨股東特別大會日期後的第二個營業日)，股東可於二零二六年十一月二十七日(星期五)至二零二七年一月六日(星期三)期間(包括首尾兩日)將現有股份的現有紅色股票提交予股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以換領合併股份的藍色新股票，費用由本公司承擔。

其後，股東須就交回以供註銷之每張現有股份股票或所獲發行之每張合併股份新股票(以註銷或發行股票數目較高者為準)支付2.50港元(或聯交所可能不時指定之有關其他金額)之費用，現有股份之股票方獲接納換領。

於二零二七年一月六日(星期三)下午四時三十分後，現有股份之股票將仍為有效所有權文件，並可隨時換領合併股份之股票，惟不再獲接納作交收、買賣及結算用途。

股份合併及更改每手買賣單位的理由

根據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發出並於二零二六年六月最後更新的《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》(「**該指引**」)，計及證券交易之最低交易成本後，每手買賣單位的預期價值應高於1,000港元。

於最後交易日，本公司現有股份的收市價為0.139港元，每手買賣單位為1,000股現有股份，現有每手買賣單位價值僅為139港元，低於1,000港元。為提高每手合併股份的價值及降低本公司股東及投資者所承擔的交易及登記成本，董事會建議進行股份合併及更改每手買賣單位，根據現有股份於最後交易日的收市價每股0.139港元計算，合併股份的理論收市價將為每股1.39港元，而每手5,000股合併股份的估計價值將為6,950港元。

根據合併股份理論除權價每股1.305港元計算，每手1,000股合併股份的市值將為1,305港元，而建議新買賣單位每手5,000股合併股份的估計市值將為約6,525港元。

董事會認為，股份合併及更改每手買賣單位將使本公司能夠符合上市規則及該指引的買賣規定，並降低股份買賣整體交易及手續費佔每手買賣單位市值的比例，因為大多數銀行／證券公司均會就每宗證券交易收取最低交易成本。

隨著合併股份於聯交所的買賣價相應向上調整，董事會相信，投資於合併股份將對更廣泛的投資者更具吸引力，從而改善合併股份的流通量，並進一步擴大本公司的股東基礎。

所有每手1,000股現有股份的現有股票將繼續為股份合法所有權的有效憑證，並將繼續有效作交付、轉讓、買賣及交收用途。現有股東不會因更改每手買賣單位而獲發新股票，故無需安排將每手1,000股現有股份的現有股票免費換領為每手5,000股合併股份的新股票。

除(i)不會配發予股東的任何零碎合併股份；及(ii)進行股份合併的專業費用外，董事認為股份合併將不會對本公司的相關資產、業務營運、管理或財務狀況，或股東於本公司權益及權利的比例造成任何影響。經考慮潛在利益及預期產生的成本金額後，董事會認為股份合併及更改每手買賣單位對本公司及股東整體有利，且符合本公司及股東整體的利益。

於最後實際可行日期，除建議供股外，本公司無意於未來十二個月內進行其他可能削弱或抵銷股份合併預期目的之公司行動或安排，且本公司於未來十二個月內並無進行任何股權集資的具體計劃。然而，董事會不能排除本公司於出現合適集資及／或投資機會時進行債務及／或股權集資活動之可能性，以滿足本集團營運需求或支持本集團未來發展。本公司將根據上市規則於適當時候就任何潛在集資活動另行作出公佈。

建議供股

待股份合併生效後，本公司建議根據合資格股東於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發一(1)股供股股份之基準，按每股供股股份1.22港元之認購價，透過發行124,066,894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及所有合資格股東已悉數認購其各自獲配發之供股股份）之方式，籌集所得款項總額最多約151.36百萬港元。

供股的進一步詳情載列如下：

發行統計數據

供股的基準	：	合資格股東於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發一(1)股供股股份
認購價	：	每股供股股份1.22港元
於最後實際可行日期之現有已發行股份數目	：	1,240,668,945股現有股份
於股份合併生效後已發行合併股份數目	：	124,066,894股合併股份(假設直至股份合併生效日期並無進一步發行或購回股份)
根據供股將予發行的供股股份數目	：	最多124,066,894股供股股份(假設於記錄日期或之前並無進一步發行或購回股份)
經供股擴大後的已發行合併股份數目(假設供股獲悉數認購)	：	最多248,133,788股合併股份(假設於供股完成時或之前並無發行股份(供股股份除外)或購回股份)
供股所得款項總額	：	扣除成本及開支前最多約151.36百萬港元(假設於記錄日期或之前並無發行或購回股份)
供股所得款項淨額	：	扣除成本及開支後最多約149.56百萬港元(假設於記錄日期或之前並無發行及購回股份)
淨價(即認購價減供股產生的成本及開支)	：	每股供股股份最多約1.21港元(假設於記錄日期或之前並無發行及購回股份)

申請認購額外股份的權利	：	合資格股東可申請認購超過其暫定配額的供股股份

本公司為一間於香港註冊成立的公司，故供股股份並無面值。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使的債務證券、衍生工具、購股權、認股權證、可換股證券或其他可轉換或交換為股份的類似證券。

假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動及於供股完成時或之前將不會配發及發行新股份（供股股份除外），根據供股建議將予發行的124,066,894股供股股份相當於於記錄日期本公司已發行股本的100%，並相當於經配發及發行供股股份擴大後本公司已發行股本的50%。

非包銷基準

不論暫定配發供股股份的接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。倘供股的暫定配額未獲悉數認購，任何未獲合資格股東認購的供股股份，連同不獲暫定配發予不合資格股東的供股股份，將可透過額外申請表格申請額外認購。供股並無最低認購水平或最低集資額。

由於供股將按非包銷基準進行，申請接納其於暫定配額通知書及額外申請表格下全部或部份配額的股東，或未繳股款供股股份的承讓人（或其中任何一方，以適用者為準），可能導致本公司不符合上市規則的公眾持股量規定。因此，供股將按以下條款進行：本公司將訂明股東於供股股份未獲悉數認購時作出認購申請的基準，任何股東（香港中央結算（代理人）有限公司除外）就其於供股項下配額提出的申請將被縮減至不會導致不符合公眾持股量規定之水平。尤其是，Autobest就其於暫定配額通知書項下配額提出的申請將須按上述規定縮減。

本公司於任何時間均須符合公眾持股量規定。本公司將採取一切適當步驟，確保於任何時間維持足夠的公眾持股量以符合上市規則第13.32B條的規定。

任何因獲配發供股股份或額外供股股份之申請認購規模縮減而未動用之任何認購款項將退還予受影響申請人。

申請認購供股股份的規模縮減將按以下原則公平公正地進行：(i)以額外申請表格提出的申請應先於以暫定配額通知書提出的申請縮減；及(ii)倘縮減乃由於一組一致行動股東(「**一致行動股東組別**」)而非個別股東之持股量超出上限而需要作出，則就額外申請表格及暫定配額通知書提出的申請向受影響組別成員作出的分配應參考受影響申請人於記錄日期持有的股份數目按比例進行，惟為免生疑問，任何或任何有關後續分配均須縮減。本公司及／或股份過戶登記處將根據其可得的股東最新公司記錄，確定是否存在有關一致行動股東組別。

倘供股認購不足，供股的規模將會縮減。未有悉數認購保證配額的合資格股東及不合資格股東(如有)務請注意，彼等於本公司的持股比例可能會被攤薄，攤薄程度將部份取決於供股的規模。

認購價

認購價為每股供股股份1.22港元，須於合資格股東根據供股接納相關供股股份暫定配額、申請額外供股股份或於未繳股款供股股份承讓人接納相關供股股份暫定配額時全數支付。

假設股份合併已於最後實際可行日期生效，認購價：

(i) 較根據現有股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.143港元計算得出的合併股份理論收市價每股1.43港元(計及股份合併的影響後)折讓約14.69%；

(ii) 較根據現有股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.139港元計算得出的合併股份理論收市價每股1.39港元(計及股份合併的影響後)折讓約12.23%；

(iii) 較根據現有股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.139港元計算得出的合併股份理論除權價每股約1.305港元(計及股份合併的影響後)折讓約6.51%；

(iv) 較每股合併股份於截至最後交易日止連續五個交易日的平均理論收市價每股合併股份約1.378港元(計及股份合併的影響後)折讓約11.47%；

(v) 較每股合併股份於截至最後交易日止連續十個交易日的平均理論收市價每股合併股份約1.328港元(計及股份合併的影響後)折讓約8.13%;

(vi) 較於二零二五年十二月三十一日的股東應佔經審核綜合資產淨值(摘錄自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期業績)每股合併股份約12.269港元(以本集團於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約1,522,122,000港元除以1,240,668,945股已發行現有股份計算得出,並就股份合併的影響作出調整)折讓約90.06%;

(vii) 較於二零二六年六月三十日的股東應佔未經審核綜合資產淨值(摘錄自本公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期業績)每股合併股份約11.350港元(以本集團於二零二六年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約1,408,182,000港元除以1,240,668,945股已發行現有股份計算得出,並就股份合併的影響作出調整)折讓約89.25%;及

(viii) 有約6.12%的理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條),此乃根據理論攤薄價每股合併股份約1.305港元相對基準價每股合併股份1.39港元(定義見上市規則第7.27B條,當中已計及以下的較高者:(i)合併股份於最後交易日在聯交所所報的理論收市價每股1.39港元(已就股份合併的影響作出調整);及(ii)合併股份於緊接最後交易日前連續五個交易日在聯交所所報平均理論收市價每股約1.34港元,並就股份合併的影響作出調整)。

認購價乃經參考(i)自二零二六年初開始呈現下降趨勢的香港股票市場現行市況;(ii)現有股份近期在聯交所所報的市場價格;(iii)截至最後交易日止連續三十個交易日的平均成交量偏低(每日少於100,000股股份);(iv)6.12%的理論攤薄效應,低於上市規則第7.27B條規定的25%之門檻;及(v)下文「進行供股的理由及所得款項用途」一節所述的目的後釐定。

董事會認為，將認購價設定為較股份現行市價有折讓的水平可提升供股的吸引力，從而鼓勵股東參與供股，並藉此使彼等能夠維持其於本公司的持股比例，以及參與本集團的未來增長及發展。

董事會注意到，認購價較截至二零二六年六月三十日的股東應佔未經審核每股合併股份資產淨值約11.350港元折讓約89.25%。就此而言，董事會已考慮以下因素：(i)於最後交易日之前的十二個月內，股份一直持續且大幅低於每股資產淨值進行交易；(ii)股份的現行市價，即由本公司投資者釐定的價格，比股東應佔每股資產淨值的基準更加相關；及(iii)供股以相同條款按持股比例向所有合資格股東提呈，合資格股東全額認購其獲配暫定配額可保持其各自的持股比例，並於相同的認購價認購受惠，而資產淨值的折讓本身不會導致參與股東所擁有的價值遭任何轉移。

鑑於上文所述，並考慮到所有合資格股東將透過暫定配額獲提供平等機會認購供股股份，董事會認為供股的條款(包括認購價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

暫定配額基準

供股股份的暫定配額基準為於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有一(1)股合併股份獲發一(1)股供股股份。

供股股份的地位

供股股份(於配發、發行及繳足股款後)將與當時的已發行股份在各方面享有同等地位。繳足股款供股股份的持有人將有權收取可能於配發及發行繳足股款供股股份當日或之後所宣派、作出或支付的全部未來股息及分派。

合資格股東及不合資格股東

供股僅供合資格股東參與。本公司將向每位合資格股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格各自的印刷本，並以電子形式寄發供股章程(或如彼等先前已要求收取公司通訊的印刷本，則以印刷本形式)。本公司將不會將供股延伸至不合資格股東。本公司將在相關法律及法規所允許及合理可行的情況下向不合資格股東寄發供股章程(僅供參考用途)，惟將不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

為符合參與供股的資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，且並非不合資格股東。於記錄日期營業時間結束時在本公司股東名冊上所示地址位於香港的股東將合資格參與供股。

倘董事會於作出相關查詢後認為，基於有關地區法例項下的法律限制或當地有關監管機關或證券交易所的任何規定，將在記錄日期營業時間結束時於本公司股東名冊上所示地址位於香港以外的股東排除在供股外乃必要或適宜，則該等海外股東將不符合資格參與供股。

股份由代理人持有(或由中央結算系統持有)的股東務請注意，董事會將按本公司股東名冊將有關代理人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)視為單一股東，並建議彼等考慮是否有意於記錄日期前安排將有關股份登記於自身名下。

為於記錄日期登記為本公司股東，所有股份過戶文件(連同有關股票)最遲須於二零二六年十二月一日(星期二)下午四時三十分前交回股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。按連權基準買賣股份的最後日期為二零二六年十一月二十七日(星期五)。

合資格股東認購全部或任何部份暫定配額的申請應透過填妥暫定配額通知書作出，並於最後接納時限(預期為二零二六年十二月二十三日(星期三)下午四時正)或之前，將暫定配額通知書連同就所申請供股股份的支票或銀行本票一併遞交至股份過戶登記處。

悉數認購彼等按比例獲發的配額的合資格股東於本公司所持的權益將不會出現任何攤薄(惟因第三方認購彙集零碎配額所產生的任何供股股份所導致的任何攤薄除外)。倘合資格股東並無悉數認購其於供股項下的任何配額，彼於本公司的持股百分比將被攤薄。

海外股東的權利

倘於記錄日期營業時間結束時，股東於本公司股東名冊上的地址位於香港以外地區，則該名股東可能不符合資格參與供股。就供股將予寄發的章程文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例登記或備案。

董事會注意到上市規則第13.36(2)(a)條訂明的規定，並正就將供股延伸至海外股東的可行性於有關司法權區作出查詢。倘於作出有關查詢後，董事會認為，考慮到有關地區法例項下的法律限制或當地相關監管機構或證券交易所的任何規定，不向相關海外股東發售供股股份屬必要或適宜，則不會向該等海外股東暫定配發未繳股款供股股份或配發繳足股款供股股份。在有關情況下，該等海外股東將成為不合資格股東，而供股將不會延伸至彼等。本公司將在相關法律及法規所允許及合理可行的情況下向不合資格股東寄發供股章程(僅供參考用途)，惟將不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。排除不合資格股東之說明和基準(如有)將於供股章程內披露。於最後實際可行日期，本公司並未接獲海外法律顧問就此的任何最終法律意見。

根據於最後實際可行日期之本公司股東名冊，共有41名股東的登記地址位於海外，詳情如下：

司法權區	海外股東數目	海外股東於司法權區持有的現有股份總數	佔本公司已發行股本的概約百分比 *(附註)*
新加坡	20	2,069	0.0002%
澳門	8	15,040	0.0012%
英國	4	3,173	0.0003%
加拿大	3	13,507	0.0011%
馬來西亞	2	662	0.0001%
丹麥	1	31	0.0000%
中華人民共和國	1	478	0.0000%
台灣	1	3,194	0.0003%
美利堅合眾國	1	2,000	0.0002%
	41	40,154	0.0032%

*附註：*百分比數據已經約整。於本通函內所列總額與各數額總和之間的任何差異，乃因約整所致。

倘於記錄日期有註冊地址位於其他司法權區的額外海外股東，董事會將根據上市規則第13.36(2)(a)條進行有關查詢。

不合資格股東供股股份的安排

本公司將作出安排，把原應暫定配發予不合資格股東的供股股份以未繳股款形式暫定配發予本公司一名代理人。本公司將促使該代理人在未繳股款供股股份開始買賣後於實際可行情況下盡快，且在任何情況下於買賣未繳股款供股股份的最後日期或之前，在市場上以淨溢價出售該等未繳股款供股股份。倘及如有關權利能夠出售，代理人將向本公司賬戶匯入銷售所得款項淨額（扣除出售開支（如有）後），基準為出售原應配發予不合資格股東的供股股份應佔的所得款項淨額（扣除出售開支（如有）後），將按不合資格股東於記錄日期的持股量按比例以港元分派予彼等（惟向下調整至最接近的仙位），惟100港元或以下的個別款項將由本公司保留，撥歸本公司所有。不合資格股東的任何未售出配額將可透過額外申請認購。

海外股東務請注意，視乎董事會根據上市規則第13.36(2)(a)條所作出查詢的結果，彼等可能但不一定有權參與供股。倘本公司相信接納或申請認購任何供股股份將違反任何地區或司法權區的適用證券或其他法例或法規，本公司保留權利將有關接納或申請視作無效。因此，海外股東於買賣股份時務請審慎行事。

供股股份並無零碎配額

按於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲暫定配發一(1)股供股股份的基準計算，供股將不會產生供股股份的零碎配額。本公司將不會就供股提供碎股對盤服務。

申請認購額外供股股份

合資格股東可透過額外申請方式認購以下供股股份：

(i) 不合資格股東的未出售配額（如有）；

(ii) 已暫定配發但未獲合資格股東有效接納，或未獲未繳股款供股股份之受棄讓人或承讓人認購之配額；及

(iii) 原應配發但須予縮減的任何供股股份(誠如上文「非包銷基準」一段所述)。

申請認購額外供股股份僅可透過填妥額外申請表格,並連同就所申請認購的額外供股股份應付金額獨立開出的支票或銀行本票一併遞交而作出。倘合資格股東有意申請認購其暫定配額以外之任何供股股份,其必須填妥及簽署額外申請表格,並連同就所申請認購的額外供股股份於申請時應付金額的獨立匯款,於指定時間(目前預期為二零二六年十二月二十三日(星期三)下午四時正)前送交股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

董事會將根據每份申請所申請認購額外供股股份數目的比例,公平公正地酌情分配額外供股股份。然而,概不會優先處理將零碎股份補足為完整買賣單位的申請。獲發供股股份碎股的股東務請注意,不保證該等供股股份碎股將可根據所提出的額外供股股份申請湊足為一手完整買賣單位。此外,根據上市規則第7.21(3)(b)條,本公司亦將採取步驟識別由控股股東及其聯繫人(統稱「**相關股東**」)所作出之額外供股股份申請(不論以自身名義或透過代理人作出)。倘相關股東所申請認購的額外供股股份總數超出相當於根據供股所提呈發售的供股股份總數減去相關股東根據彼等的供股股份保證配額所認購的供股股份總數的最高數額,則本公司對相關股東超出該最高數額的額外供股股份認購申請將不予受理。

透過代理人公司持有股份(或股份寄存於中央結算系統)的投資者務請注意,董事會將根據本公司股東名冊視代理人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為單一股東。因此,股東務請注意,上述額外供股股份的分配安排將不會延伸至個別實益擁有人。透過代理人公司持有股份(或股份寄存於中央結算系統)的投資者應考慮是否有意安排於記錄日期或之前以自身名義(作為實益擁有人)登記相關股份。

透過代理人持有股份(或股份寄存於中央結算系統)的投資者,如有意於記錄日期將其姓名/名稱登記於本公司股東名冊,須於二零二六年十二月一日(星期二)下午四時三十分前將所有必要文件送交股份過戶登記處,以辦妥相關登記手續。

供股的股票及退款支票

待供股條件獲達成後，所有繳足股款供股股份的股票預期將於二零二七年一月四日（星期一）或之前以平郵方式寄發予有權收取人士之登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。全部或部份不成功的認購額外供股股份申請的退款支票，或倘在供股不進行情況下所作出的退款，預期將不計利息於二零二七年一月四日（星期一）或之前，以平郵方式寄發予申請人的登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。

印花稅及其他適用費用及收費

買賣未繳股款及繳足股款供股股份將須繳納香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費或任何其他適用的費用及收費。

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的稅務影響有任何疑問，以及海外股東對收取代彼等出售未繳股款供股股份的所得款項淨額（如有）的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。隨著更改每手買賣單位將於二零二六年十二月十一日（星期五）生效，經修訂後的未繳股款供股股份買賣單位將為每手5,000股。買賣未繳股款及繳足股款供股股份須繳納香港印花稅以及其他任何適用的費用及收費。

供股股份將合資格獲納入中央結算系統

待供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）獲准在聯交所上市及買賣以及遵守香港結算的股份收納規定後，供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）將獲香港結算接納為合資格證券，可由供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）分別於聯交所開始買賣當日或香港結算釐定的其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日所進行的交易須於交易日期後第二個結算日於中央結算系統交收。在中央結算系統進行之一切活動均須遵守不時有效之香港結算一般規則及香港結算運作程序規則。有關該等交收安排的詳情以及該等安排對其權利及權益的影響，股東應諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

不可撤回承諾

於最後實際可行日期，Autobest持有930,376,898股現有股份。

根據不可撤回承諾，Autobest已向本公司不可撤回地承諾（其中包括）：

(i) 直至記錄日期（包括該日）其將仍然為其所持的全部930,376,898股現有股份（於緊接股份合併生效前）及93,037,689股合併股份（於股份合併生效後）之實益擁有人；

(ii) 其將認購於記錄日期根據供股有權獲得之全部供股股份，即93,037,689股供股股份（有關數額或會縮減至不會導致不符合公眾持股量規定之水平），而因獲配發供股股份之申請認購規模縮減而未有動用之任何認購款項將向其退還；及

(iii) 其於不可撤回承諾日期起直至記錄日期（包括該日）止期間，將不會轉讓或以其他方式處置其所持的任何股份，或對或就其所持的任何股份設立任何產權負擔。

除不可撤回承諾外，本公司並無接獲任何其他股東就認購暫定配發予彼等的全部或任何供股股份作出的任何承諾。

供股的條件

供股須待以下條件獲達成後，方可作實：

(i) 股份合併生效；

(ii) 在不遲於供股章程寄發日期，獨立股東於股東特別大會通過必要的決議案，以批准供股及其項下擬進行的交易（包括但不限於配發及發行供股股份）；

(iii) 根據上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例的規定,在不遲於供股章程寄發日期以電子方式向聯交所提交章程文件及其他文件進行審批,以及提交予香港公司註冊處處長進行登記;

(iv) 在不遲於供股章程寄發日期,向合資格股東寄發章程文件及向不合資格股東(如有)寄發供股章程(僅供參考);及

(v) 在不遲於供股章程寄發日期,獲聯交所上市委員會批准或同意批准(受配發所規限)供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)上市及買賣,且並無撤銷或撤回有關批准。

倘上述任何條件未能於二零二七年三月三十一日(星期三)前達成,供股將不會進行。

於最後實際可行日期,概無條件已獲達成。

進行供股的理由及所得款項用途

本集團主要經營範圍包括於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。

假設供股獲悉數認購,供股的所得款項淨額(扣除開支後)預期將約為149.56百萬港元(假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動),有關金額擬按以下方式運用:

(i) 約100百萬港元(相當於供股估計所得款項淨額約66.86%)將用於償還本集團部份銀行借款;

(ii) 約30百萬港元(相當於供股估計所得款項淨額20.06%)將用於擴展本集團的物業投資業務;及

(iii) 約19.56百萬港元(相當於供股估計所得款項淨額約13.08%)將用作本集團一般營運資金,其中包括員工成本、董事酬金、本集團投資物業的維修保養及行政費用。

倘供股認購不足及供股規模縮減，供股所籌集的所得款項淨額將按比例分配作上述用途。董事會預期供股所得款項將於供股完成後十二個月內悉數動用。

於二零二六年六月三十日，本集團有銀行借款180,000,000港元。經考慮借款的融資成本及本集團的現金狀況後，本公司有真正集資需要以加強其財務狀況及流動性（包括減少其借款），並支持其業務營運。

本公司正探索投資於從事商業及零售物業投資的上市及非上市公司的機會。於最後實際可行日期，本公司尚未識別任何合適投資目標，亦無就任何投資進行任何磋商、訂立任何協議、安排、諒解或承諾（無論為正式或非正式，明示或暗示）。

此外，供股所得款項將可強化本公司的資本基礎及提升其財務穩定性。董事會已評估本集團可用的各種集資方法的成本及好處以及其對股東利益的潛在影響，並認為供股為最有利的方法，詳述如下：

一般而言，銀行借款將產生利息成本，導致本集團資產負債比率上升，並使本集團承擔還款責任。董事會已考慮股權集資，例如認購或配售新股，惟此將導致現有股東的持股權益即時被攤薄。雖然公開發售為現有股東提供按比例維持其各自於本公司持股量的機會，但市場較傾向採用供股，因其具有可讓合資格股東選擇在公開市場上出售其部份或全部供股配額（以未繳股款形式）的好處（惟須視乎市場需求），從而使彼等能夠按意願變現現金價值。

經考慮上述替代方案後，董事會認為，供股將為本公司提供籌集資金以補充其現金資源的機會，並可在不增加其負債或融資成本的情況下加強本公司的資本基礎及財務狀況。與其他集資方案相比，供股為所有合資格股東提供參與本集團未來增長的機會，同時將對彼等於本公司權益的攤薄影響降至最低。

董事會意識到，若公眾股東對供股的認購不足，供股規模可能會大幅縮減，導致Autobest根據不可撤回承諾將會認購的供股股份數目縮減至不違反公眾持股量規定的水平。然而，鑑於(i)認購價較股份於最後交易日之市價及截至二零二六年六月三十日之股東應佔每股合併股份未經審核資產淨值有所折讓；(ii)除暫定配額外，合資格股東並可通過額外申請的方式申請供股股份；(iii)供股須經獨立股東於股東特別大會上批准；及(iv)上述以供股而非其他方式集資的原因，董事會認為供股能夠充分激勵公眾股東認購彼等根據暫定配額通知書及額外申請表格獲配發之全部或部份配額。

截至最後實際可行日期，董事會暫無計劃進行任何進一步的集資。然而，倘供股認購不足，本公司可能會考慮透過向獨立第三方配售新股份的方式集資。

鑑於上文所述，董事會認為供股符合本公司及股東的整體利益。

股權架構

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股份合併生效後但於供股完成前；(iii)緊隨供股完成後(假設合資格股東悉數接納)；及(iv)緊隨供股完成後(假設除Autobest將根據不可撤回承諾的條款認購供股股份外，並無合資格股東接納)及於調整向Autobest提呈的供股股份數目後的股權架構：

	於最後實際可行日期		**緊隨股份合併生效後但於供股完成前**		**緊隨供股完成後(假設獲合資格股東悉數接納)**		**假設並無合資格股東(除Autobest根據不可撤回承諾外)認購其供股股份配額(於調整向Autobest提呈的供股股份數目後)** *(附註2)*	
	現有股份數目	*概約百分比*	*合併股份數目*	*概約百分比*	*合併股份數目*	*概約百分比*	*合併股份數目*	*概約百分比*
股東								
Autobest	930,376,898	74.98	93,037,689	74.98	186,075,378	74.98	93,087,615	75.00
公眾股東	310,292,047	25.02	31,029,205	25.02	62,058,410	25.02	31,029,205	25.00
總計	1,240,668,945	100.00	124,066,894	100.00	248,133,788	100.00	124,116,820	100.00

附註：

1. 上表所包括的若干百分比數據已經約整。因此，所示的總計數字未必是其上所列數字的算術總和。

2. 倘供股認購不足導致未能維持公眾持股量規定，本公司將採取一切適當步驟確保符合公眾持股量規定，詳情於上文「非包銷基準」一段披露。

過去十二個月內的集資活動

本公司於緊接該公佈日期前十二個月內，並無進行任何其他股本集資活動。

上市規則之涵義

股份合併須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准後，方可作實。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，由於概無股東或彼等的聯繫人於股份合併中擁有任何重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准股份合併的決議案放棄投票。

根據上市規則第7.19A(1)條及第7.27A(1)條，由於供股將導致已發行股份（不包括庫存股份）總數於緊接該公佈日期前十二個月期間內增加超過50%，故供股須待（其中包括）獨立股東批准後方可作實，而任何控股股東及彼等各自的聯繫人或（倘並無控股股東）董事（獨立非執行董事除外）及本公司最高行政人員及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就有關供股的決議案放棄投贊成票。

於最後實際可行日期，Autobest持有930,376,898股現有股份（相當於本公司已發行股份總數約74.98%）。因此，根據上市規則第7.27A條，Autobest及其聯繫人須就供股放棄投贊成票。

供股不會造成25%或以上的理論攤薄效應。因此，供股的理論攤薄影響符合上市規則第7.27B條的規定。

股東特別大會

本公司將於二零二六年十一月二十五日(星期三)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層3號宴會廳召開及舉行股東特別大會,以考慮及酌情批准股份合併及供股及其項下擬進行的交易。提呈的決議案將根據上市規則第13.39(4)條於股東特別大會上以投票方式進行表決,而本公司將於股東特別大會後刊發股東特別大會投票表決結果之公佈。

就釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格之記錄日期為二零二六年十一月二十五日(星期三)。為於記錄日期登記為本公司股東以出席股東特別大會並於會上投票,所有股份過戶文件(連同有關股票)最遲須於二零二六年十一月十八日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前交回股份過戶登記處。

隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論　閣下能否出席股東特別大會,務請　閣下將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥,並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會或延會之指定舉行時間四十八小時前(公眾假期之任何部份不得計算在內)儘早交回股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。股東填妥及交回代表委任表格後,仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會,並於會上投票。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

就股東特別大會暫停辦理本公司股份過戶登記

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東的身份,本公司將於二零二六年十一月十九日(星期四)至二零二六年十一月二十五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記,期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

就供股暫停辦理本公司股份過戶登記

為確定參與供股的權利,本公司將於二零二六年十二月二日(星期三)至二零二六年十二月八日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記,期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

寄發章程文件

待獨立股東批准供股及股份合併生效後，載有供股資料的章程文件預期將於二零二六年十二月九日(星期三)或前後向合資格股東寄發。本公司將不會將供股延伸至不合資格股東。本公司將在相關法律及法規所允許及合理可行的情況下向不合資格股東寄發供股章程(僅供參考用途)，惟將不會向彼等寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

推薦建議

董事認為，股份合併之條款對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股份合併及其項下擬進行的交易之決議案。

由全體獨立非執行董事(即李澤雄先生、楊麗琛女士及鄭子堅先生)組成的獨立董事委員會經已成立，以於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就供股之條款及其項下擬進行的交易是否公平合理及是否符合本公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。榮高金融已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請　閣下垂注載於本通函第IBC-1至IBC-2頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就供股及其項下擬進行的交易向獨立股東提供之推薦建議，以及載於本通函第IFA-1至IFA-26頁之榮高金融函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等之意見於考慮獨立財務顧問的意見後在獨立董事委員會函件中發表)認為，供股之條款及其項下擬進行的交易對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准供股及其項下擬進行的交易之決議案。

附加資料

敬請　閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

買賣股份及供股股份的風險警示

供股須待若干條件獲達成後，方可作實，包括聯交所批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。倘供股的條件未獲達成，供股將不會進行。

任何於所有供股條件獲達成當日前買賣股份及／或供股股份的股東或其他人士，將需承擔供股可能不會進行的相應風險。

待各項條件獲達成後，不論暫定配發供股股份的接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。因此，倘供股認購不足，則供股的規模將會縮減。未有悉數認購保證配額的合資格股東及不合資格股東(如有)務請注意，彼等於本公司的持股比例可能會被攤薄，攤薄程度將部份取決於供股的規模。

股東及本公司潛在投資者於買賣股份及／或供股股份時務請審慎行事。

此　致

列位股東　台照

代表董事會
亞證地產有限公司
執行董事兼行政總裁
李樹賢
謹啟

二零二六年十一月六日

以下為獨立董事委員會就供股致獨立股東的推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



亞證地產有限公司
ASIASEC PROPERTIES LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：271)

敬啟者：

(I) 建議股份合併；
(II) 建議更改每手買賣單位；
(III) 建議按於記錄日期每持有一(1)股合併股份
可獲發一(1)股供股股份之基準
以非包銷基準進行供股；
及
(IV) 股東特別大會通告

吾等提述本公司日期為二零二六年十一月六日之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函中所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就供股之條款及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立，對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否符合本公司及股東整體的利益向獨立股東提供意見。供股之詳情載於通函第10至33頁之「董事會函件」。

榮高金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。其意見詳情連同達致有關意見所考慮之主要因素，載於通函第IFA-1至IFA-26頁之函件。

經考慮供股之條款、通函所載資料及獨立財務顧問之意見後，吾等認為供股之條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立、對本公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體的利益。

因此，吾等建議　閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准供股及其項下擬進行的交易之決議案。

此　致

列位獨立股東　台照

代表
亞證地產有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
李澤雄先生	**楊麗琛女士**	**鄭子堅先生**
謹啟	謹啟	謹啟

二零二六年十一月六日

以下為榮高金融就供股及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製：

VINCO 榮高

榮高金融有限公司

敬啟者：

建議按於記錄日期
每持有一(1)股合併股份可獲發一(1)股供股股份之基準
以非包銷基準進行供股

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就供股及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會提供意見，有關事項的詳情載於　貴公司致股東日期為二零二六年十一月六日之通函(「**通函**」)內之董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年十月十二日，　貴公司宣佈，待股份合併生效後，其建議根據合資格股東於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發一(1)股供股股份之基準，按每股供股股份1.22港元之認購價，透過發行124,066,894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及所有合資格股東已悉數認購其各自獲配發之供股股份)之方式，籌集所得款項總額最多約151.36百萬港元。供股僅供合資格股東參與，且將不會延伸至不合資格股東(如有)。

假設供股獲悉數認購，供股的所得款項淨額(扣除開支後)預期將約為149.56百萬港元(假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)。

假設供股獲悉數認購，且於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動， 貴公司擬按以下方式運用供股的所得款項淨額：(i)約100百萬港元（相當於供股估計所得款項淨額約66.86%）將用於償還 貴集團部份銀行借款；(ii)約30百萬港元（相當於供股估計所得款項淨額20.06%）將用於擴展 貴集團的物業投資業務；及(iii)約19.56百萬港元（相當於供股估計所得款項淨額約13.08%）將用作 貴集團一般營運資金。

不論暫定配發供股股份的接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。倘供股的暫定配額未獲悉數認購，任何未獲合資格股東認購的供股股份，連同不獲暫定配發予不合資格股東的供股股份，將可透過額外申請表格申請額外認購。供股並無最低認購水平或最低集資額。

由於供股將按非包銷基準進行，申請接納其於暫定配額通知書及額外申請表格下全部或部份配額的股東，或未繳股款供股股份的承讓人（或其中任何一方，以適用者為準），可能導致 貴公司不符合上市規則的公眾持股量規定。因此，供股將按以下條款進行： 貴公司將訂明股東於供股股份未獲悉數認購時作出認購申請的基準，任何股東（香港中央結算（代理人）有限公司除外）就其於供股項下配額提出的申請將被縮減至不會導致不符合公眾持股量規定之水平。尤其是，Autobest就其於暫定配額通知書項下配額提出的申請將須按上述規定縮減。

上市規則之涵義

根據上市規則第7.19A(1)條及第7.27A(1)條，由於供股將導致已發行股份（不包括庫存股份）總數於緊接該公佈日期前十二個月期間內增加超過50%，故供股須待（其中包括）獨立股東批准後方可作實，而任何控股股東及彼等各自的聯繫人或（倘並無控股股東）董事（獨立非執行董事除外）及 貴公司最高行政人員及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就有關供股的決議案放棄投贊成票。

於最後實際可行日期，Autobest持有930,376,898股現有股份（相當於 貴公司已發行股份總數約74.98%）。因此，根據上市規則第7.27A條，Autobest及其聯繫人須就供股放棄投贊成票。

貴公司於緊接該公佈日期前十二個月內，並無進行任何其他股本集資活動。供股本身不會導致理論攤薄效應達25%或以上。因此，供股的理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條的規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即李澤雄先生、楊麗琛女士及鄭子堅先生)組成的獨立董事委員會經已成立，以於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就供股向獨立股東提供意見，以及就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

吾等榮高金融有限公司已獲獨立董事委員會委任及批准，以就供股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等作為獨立財務顧問，職責為就供股是否按正常商業條款進行、屬公平合理、符合　貴公司及股東整體利益，以及獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准供股，向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與　貴公司董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的任何附屬公司或彼等各自的聯繫人並無關連，且於最後實際可行日期，吾等並無直接或間接持有彼等各自的附屬公司或彼等各自的聯繫人的任何股權，亦無直接或間接持有　貴集團任何成員公司的任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購　貴集團任何成員公司的證券。吾等並不知悉吾等與　貴公司或任何其他方之間存在任何關係或利益，而可合理地被視為妨礙吾等作為獨立財務顧問就　貴公司建議供股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。除就是項委任應付吾等的正常專業費用外，概無任何可讓吾等已經或將會從　貴集團及其聯繫人收取任何費用或利益的安排。過去兩年，　貴集團與吾等之間並無任何委聘關係。此外，吾等並不知悉有任何情況或變動可能對吾等的獨立性造成影響。因此，吾等認為吾等有資格就　貴公司建議供股及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

吾等意見的基準

在達致吾等的意見及建議時，吾等已依賴通函所載的資料及聲明的準確性，以及　貴公司、董事及　貴公司管理層向吾等提供的資料。吾等已假設通函中作出或提述的所有陳述、資料及聲明，以及　貴公司、董事及　貴公司管理層所提供的所有資料及聲明(彼等須就此承擔個別及全部責任)於作出時均屬真實，且直至最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦已假設董事在通函中作出的所有信念、意見及意向陳述，均為於在作出適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函內並無遺漏任何其他事實致使通函所載任何該等陳述有誤導成份。於最後實際可行日期後直至股東特別大會日期(包括該日)，吾等所獲提供之資料及向吾等作出之聲明如有任何重大變動，將會儘快知會股東。吾等概無理由認為吾等於達致吾等意見時所倚據的任何資料及聲明為不真實、不準確或具誤導性，亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致吾等獲提供之資料及作出之聲明為不真實、不準確或具誤導性。然而，吾等並無就　貴集團之業務事務、財務狀況或未來前景進行獨立深入調查，亦並無對董事及　貴公司管理層所提供之資料進行獨立核證。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏任何其他事實致使通函所載的任何陳述產生誤導。除本函件外，吾等(作為獨立財務顧問)對通函任何部份的內容概不負責。

吾等並無考慮供股對　貴集團或獨立股東造成的稅務及監管影響，因該等影響取決於彼等的個別情況而定，如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。吾等不會就任何人士因接納或不接納供股而產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，以及為吾等的意見提供合理依據。於通函中發表吾等的意見時，吾等已研究、分析及依賴(i)　貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(「**二零二五年年報**」)及　貴公司截至二零二六年六月三十日止六個月的業績報告(「**二零二六年業績報告**」)；(ii)不可撤回承諾；及(iii)從聯交所網站取得的市場資料。基於前文所述，吾等確認已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於供股的所有合理步驟。

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東於考慮供股時作參考而刊發，除供載入通函外，在事先取得吾等的書面同意前，不得引述或提述本函件之全部或部份內容，或將本函件作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等就供股向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的業務及財務資料

貴集團的資料

貴集團主要經營範圍包括於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。

貴集團的業務及財務表現

下文載列 貴集團截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年(分別為「**二零二四財年**」及「**二零二五財年**」)以及截至二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止六個月(分別為「**二零二五年上半年**」及「**二零二六年上半年**」)的經審核綜合財務資料概要，分別摘錄自二零二五年年報及二零二六年中期業績報告：

表1： 貴集團的歷史財務資料

	截至六月三十日止六個月		**截至十二月三十一日止年度**	
	二零二六年	**二零二五年**	**二零二五年**	**二零二四年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	27,270	23,370	50,338	47,286
年度／期間溢利／(虧損)	(114,140)	(63,263)	(214,177)	(74,752)

	於六月三十日	**於十二月三十一日**	
	二零二六年	**二零二五年**	**二零二四年**
	千港元	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
現金及現金等值	19,876	48,992	68,355
總資產	2,092,593	2,233,773	2,431,092
總負債	684,411	711,651	689,023
資產淨值	1,408,182	1,522,122	1,742,069

二零二六年上半年與二零二五年上半年的比較

參閱二零二六年中期業績報告， 貴集團於二零二六年上半年錄得收入約27.3百萬港元，較二零二五年上半年同期約23.4百萬港元增加約16.7%。收入增加主要由於租金收入及物業管理費增加所致。

貴集團於二零二六年上半年的未經審核綜合期間虧損約為114.1百萬港元，較二零二五年上半年虧損約63.3百萬港元增加約80.4%。虧損淨額大幅增加主要由於期內確認的投資物業公允值跌幅大幅擴大至約117,679,000港元，而二零二五年上半年則為60,047,000港元。

貴集團於二零二六年六月三十日的未經審核總資產及總負債分別約為2,092.6百萬港元及684.4百萬港元。 貴集團於二零二六年六月三十日的未經審核資產淨值約為1,408.2百萬港元，較二零二五年十二月三十一日約1,522.1百萬港元減少約7.5%。

貴集團於二零二六年六月三十日的資產負債比率（按淨債務除以總權益計算）約為36%，較於二零二五年十二月三十一日約33%為高。資產負債比率上升主要由於期內錄得虧損淨額導致總權益減少所致。

二零二五財年與二零二四財年的比較

參閱二零二五年年報， 貴集團於二零二五財年錄得收入約50.3百萬港元，較二零二四財年約47.3百萬港元增加約6.5%。 貴集團於二零二五財年的經審核綜合年度虧損約為214.2百萬港元，而二零二四財年則為虧損約74.8百萬港元。

貴集團於二零二五財年的 貴公司股東應佔經審核綜合年度虧損約為214.2百萬港元，而二零二四財年則為虧損約74.8百萬港元。虧損淨額大幅增加主要由於年內投資物業公允值跌幅顯著增加。

貴集團於二零二五年十二月三十一日的經審核總資產及總負債分別約為2,233.8百萬港元及711.7百萬港元。 貴集團於二零二五年十二月三十一日的經審核資產淨值約為1,522.1百萬港元，較二零二四年十二月三十一日約1,742.1百萬港元減少約12.6%。

貴集團於二零二五年十二月三十一日的資產負債比率(按淨債務除以總權益計算)約為33.0%，較於二零二四年十二月三十一日的資產負債比率26.0%為高。資產負債比率上升主要由於年內錄得虧損淨額導致總權益減少，以及銀行借款增加所致。

2. 進行供股的理由及所得款項用途

誠如董事會函件所載， 貴集團主要經營範圍包括於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。

誠如二零二六年中期業績報告所披露，吾等注意到經審核及未經審核現金及現金等值分別為約49.0百萬港元(於二零二五年十二月三十一日)及約19.9百萬港元(於二零二六年六月三十日)。 貴公司已將現金用於營運需要、投資活動及償還貸款／利息。吾等已與管理層討論 貴集團目前的流動資金狀況，並審閱 貴集團的現金及現金等值、營運資金需求及即將到期的還款責任。於二零二六年六月三十日， 貴集團有銀行借款180,000,000港元及其他借款350,000,000港元。

誠如董事會函件所載，假設供股獲悉數認購，供股的所得款項淨額(扣除開支後)預期將約為149.56百萬港元(假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)，有關金額擬按以下方式運用：

(i) 約100百萬港元(相當於供股估計所得款項淨額約66.86%)將用於償還 貴集團部份銀行借款；

(ii) 約30百萬港元(相當於供股估計所得款項淨額20.06%)將用於擴展 貴集團的物業投資業務；及

(iii) 約19.56百萬港元(相當於供股估計所得款項淨額約13.08%)將用作 貴集團一般營運資金，其中包括員工成本、董事酬金、 貴集團投資物業的維修保養及行政費用。

根據吾等與 貴公司管理層的討論，吾等注意到， 貴公司認為償還銀行借款可減少整體利息開支並加強 貴集團的資產負債表，符合 貴公司及股東整體的最佳利益。吾等注意到所得款項淨額中約100百萬港元（相當於供股估計所得款項淨額約66.86%）將用於償還銀行借款。為進行盡職審查，吾等已向董事查詢、取得及審閱有關 貴集團迫切資金需要及建議動用供股所得款項淨額償還 貴集團部份未償還銀行借款的額外證明資料。於審閱未償還銀行借款的明細後，吾等注意到銀行借款主要來自一間持牌銀行。此外，彼等均為有抵押及有擔保，並於一年內到期且附帶按要求還款條款。於二零二六年六月三十日， 貴集團的現金及現金等值約為19.9百萬港元。鑑於(a)該等銀行借款的高利息開支（具體而言，假設其他借款的現行利率維持不變且本金額悉數償還，預期還款每年可節省約4百萬港元的利息）；及(b) 貴集團手頭現金不足以悉數償還該等銀行借款，吾等認同董事的意見，認為動用部份供股所得款項淨額償還 貴集團部份未償還銀行借款屬公平合理，因這有助減輕 貴集團就高利息開支及迫切還款需要所面對的整體財務壓力。

此外， 貴公司正探索投資於從事商業及零售物業投資的上市及非上市公司的機會。於吾等研究二零二五年年報及二零二六年中期業績報告後，基於 貴集團悠久的營運歷史及以物業投資作為其日常業務的專業知識，建議擴展乃憑藉於過往財務期間所建立的核心能力進行。過往， 貴集團一直持有大量可持續產生租金及租賃收入的物業資產。於最後實際可行日期， 貴公司尚未識別任何合適投資目標，亦無就任何投資進行任何磋商、訂立任何協議、安排、諒解或承諾（無論為正式或非正式，明示或暗示）。此外，供股所得款項將可強化 貴公司的資本基礎及提升其財務穩定性。

吾等已進一步向董事查詢　貴公司有否考慮債務融資或其他股權融資方式為　貴集團取得新資金，董事會已評估　貴集團可用的各種集資方法的成本及好處以及其對股東利益的潛在影響，並認為供股為最有利的方法，原因為銀行借款將產生利息成本，導致　貴集團資產負債比率上升，並使　貴集團承擔還款責任。董事會已考慮股權集資，例如認購或配售新股，惟此將導致現有股東的持股權益即時被攤薄。雖然公開發售為現有股東提供按比例維持其各自於　貴公司持股量的機會，但市場較傾向採用供股，因其具有可讓合資格股東選擇在公開市場上出售其部份或全部供股配額(以未繳股款形式)的好處(惟須視乎市場需求)，從而使彼等能夠按意願變現現金價值。

然而，倘供股認購不足及供股規模縮減，供股所籌集的所得款項淨額將按比例分配作上述用途。董事會預期供股所得款項將於供股完成後12個月內悉數動用。

根據吾等與董事之討論，董事會意識到，若公眾股東對供股的認購不足，供股規模可能會大幅縮減，導致Autobest根據不可撤回承諾將會認購的供股股份數目縮減至不違反公眾持股量規定的水平。然而，鑑於(i)認購價較股份於最後交易日之市價及截至二零二六年六月三十日之股東應佔每股合併股份未經審核資產淨值有所折讓；(ii)除暫定配額外，合資格股東並可通過額外申請的方式申請供股股份；(iii)供股須經獨立股東於股東特別大會上批准；及(iv)上述以供股而非其他方式集資的原因，董事會認為供股能夠充分激勵公眾股東認購彼等根據暫定配額通知書及額外申請表格獲配發之全部或部份配額。於最後實際可行日期，董事會暫無計劃進行任何進一步的股本集資。然而，倘供股認購不足，　貴公司可能會考慮透過向獨立第三方配售新股份的方式集資。吾等認為，由於銀行利率偏高，償還債務會繼續獲分配任何集資活動中最大比例的所得款項，無論最終認購水平如何，將任何所籌集資金的大部份用於償還債務將可即時縮減債務本金、節省年度利息支出，並緩解財務壓力。吾等相信，維持固定按比例分配則可確保在所有認購情境下，債務削減仍為集資行動的主要重點。與此同時，按比例分配機制可確保　貴集團在應對短期債務之同時，不會完全犧牲長期核心業務之發展，有利於　貴公司及其股東之整體長遠利益。此外，倘縮

減規模後集資所得款項不足以填補短期資金缺口， 貴公司可考慮透過向獨立第三方配售新股份之方式籌集資金，以填補任何剩餘之債務。因此，吾等認為按比例分配是一種平衡的做法，既可減少高息債務、支持一般營運，亦可維護核心業務之發展。

鑑於(i)供股為 貴集團提供加強其資本基礎的良機；(ii)供股所得款項淨額將有效緩解 貴集團緊張的流動資金狀況，並滿足其迫切的資金需要；(iii)供股所得款項淨額的分配屬公平合理，因其不僅減輕現有借款帶來的財政壓力及支持一般營運，亦為其核心物業投資分部的業務發展預留資源，長遠而言對 貴公司及股東整體有利；(iv)供股被認為是 貴集團在當前情況下可用的適當融資方法；及(v)本意見函件「供股的財務影響」一節所概述供股可能帶來的正面財務影響，吾等認為供股符合 貴公司及股東整體的利益。

3. 建議供股

待股份合併生效後， 貴公司建議根據合資格股東於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發一(1)股供股股份之基準，按每股供股股份1.22港元之認購價，透過發行124,066,894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及所有合資格股東已悉數認購其各自獲配發之供股股份）之方式，籌集所得款項總額最多約151.36百萬港元。

供股的詳情載列如下：

發行統計數據

供股的基準	：	合資格股東於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發一(1)股供股股份
認購價	：	每股供股股份1.22港元
於最後實際可行日期之現有已發行股份數目	：	1,240,668,945股現有股份
於股份合併生效後已發行合併股份數目	：	124,066,894股合併股份（假設直至股份合併生效日期並無進一步發行或購回股份）
根據供股將予發行的供股股份數目	：	最多124,066,894股供股股份（假設於記錄日期或之前並無進一步發行或購回股份）
經供股擴大後的已發行合併股份數目（假設供股獲悉數認購）	：	最多248,133,788股合併股份（假設於供股完成時或之前並無發行股份（供股股份除外）或購回股份）
供股所得款項總額	：	扣除成本及開支前最多約151.36百萬港元（假設於記錄日期或之前並無發行或購回股份）
供股所得款項淨額	：	扣除成本及開支後最多約149.56百萬港元（假設於記錄日期或之前並無發行及購回股份）
淨價（即認購價減供股產生的成本及開支）	：	每股供股股份最多約1.21港元（假設於記錄日期或之前並無發行及購回股份）
申請認購額外股份的權利	：	合資格股東可申請認購超過其暫定配額的供股股份

於最後實際可行日期， 貴公司並無尚未行使的債務證券、衍生工具、購股權、認股權證、可換股證券或其他可轉換或交換為股份的類似證券。

假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動及於供股完成時或之前將不會配發及發行新股份(供股股份除外)，根據供股建議將予發行的124,066,894股供股股份相當於於記錄日期 貴公司已發行股本的100%，並相當於經配發及發行供股股份擴大後 貴公司已發行股本的50%。

不可撤回承諾

於最後實際可行日期，Autobest持有930,376,898股現有股份。根據不可撤回承諾，Autobest已向 貴公司不可撤回地承諾(其中包括)：

(i) 直至記錄日期(包括該日)其將仍然為其所持的全部930,376,898股現有股份(於緊接股份合併生效前)及93,037,689股合併股份(於股份合併生效後)之實益擁有人；

(ii) 其將認購於記錄日期根據供股有權獲得之全部供股股份，即93,037,689股供股股份(有關數額或會縮減至不會導致不符合公眾持股量規定之水平)，而因獲配發供股股份之申請認購規模縮減而未有動用之任何認購款項將向其退還；及

(iii) 其於不可撤回承諾日期起直至記錄日期(包括該日)止期間，將不會轉讓或以其他方式處置其所持的任何股份，或對或就其所持的任何股份設立任何產權負擔。

於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外， 貴公司並無接獲任何其他股東就認購暫定配發予彼等的全部或任何供股股份作出的任何承諾。

認購價

認購價為每股供股股份1.22港元，須於合資格股東根據供股接納相關供股股份暫定配額、申請額外供股股份或於未繳股款供股股份承讓人接納相關供股股份暫定配額時全數支付。

假設股份合併已於最後實際可行日期生效，認購價：

(i) 較根據現有股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.143港元計算得出的合併股份理論收市價每股1.43港元（計及股份合併的影響後）折讓約14.69%；

(ii) 較根據現有股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.139港元計算得出的合併股份理論收市價每股1.39港元（計及股份合併的影響後）折讓約12.23%；

(iii) 較根據現有股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.139港元計算得出的合併股份理論除權價每股約1.305港元（計及股份合併的影響後）折讓約6.51%；

(iv) 較每股合併股份於截至最後交易日止連續五個交易日的平均理論收市價每股合併股份約1.378港元（計及股份合併的影響後）折讓約11.47%；

(v) 較每股合併股份於截至最後交易日止連續十個交易日的平均理論收市價每股合併股份約1.328港元（計及股份合併的影響後）折讓約8.13%；

(vi) 較於二零二五年十二月三十一日的股東應佔經審核綜合資產淨值（摘錄自　貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期業績）每股合併股份約12.269港元（以　貴集團於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約1,522,122,000港元除以1,240,668,945股已發行現有股份計算得出，並就股份合併的影響作出調整）折讓約90.06%；

(vii) 較於二零二六年六月三十日的股東應佔未經審核綜合資產淨值(摘錄自　貴公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期業績)每股合併股份約11.350港元(以　貴集團於二零二六年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約1,408,182,000港元除以1,240,668,945股已發行現有股份計算得出,並就股份合併的影響作出調整)折讓約89.25%;及

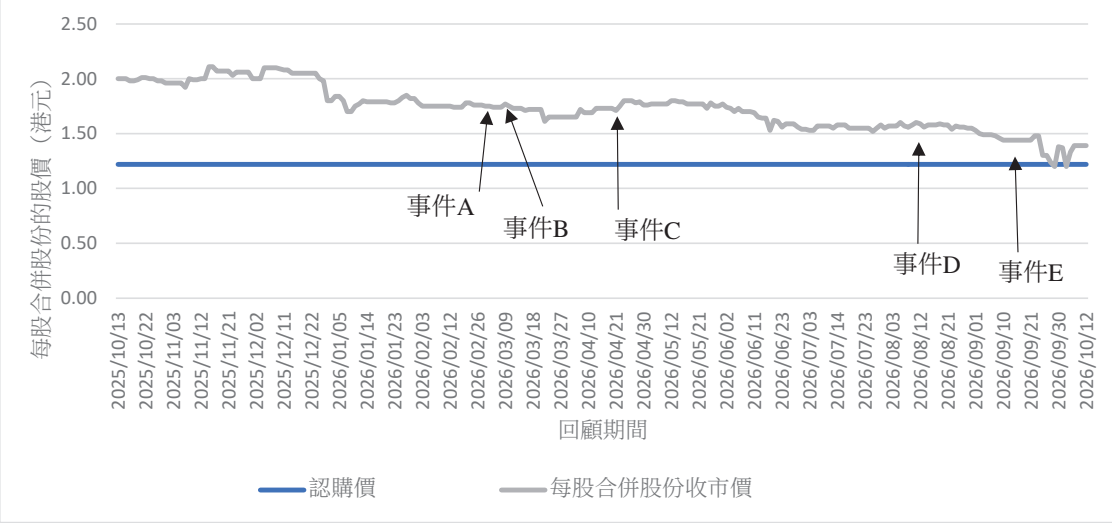
(viii) 有約6.12%的理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條),此乃根據理論攤薄價每股合併股份約1.305港元相對基準價每股合併股份1.39港元(定義見上市規則第7.27B條,當中已計及以下的較高者:(i)合併股份於最後交易日在聯交所所報的理論收市價每股1.39港元(已就股份合併的影響作出調整);及(ii)合併股份於緊接最後交易日前連續五個交易日在聯交所所報平均理論收市價每股約1.34港元,並就股份合併的影響作出調整)。

誠如董事會函件所載,認購價乃經參考(i)自二零二六年初開始呈現下降趨勢的香港股票市場現行市況;(ii)現有股份近期在聯交所所報的市場價格;(iii)截至最後交易日止連續三十個交易日的平均成交量偏低(每日少於100,000股股份);(iv)6.12%的理論攤薄效應,低於上市規則第7.27B條規定的25%之門檻;及(v)董事會函件「進行供股的理由及所得款項用途」一節所述的目的後釐定。有關進一步詳情,請參閱董事會函件「認購價」一節。

為評估認購價是否公平合理,吾等已考慮(i)截至該公佈前的最後交易日(包括該日)止一年期間(即最後交易日(包括該日)前約一年的期間)(「**回顧期間**」)每股合併股份的收市價(「**收市價**」),以與供股項下的認購價進行有意義的比較;及(ii)回顧期間內各月／期間股份的平均每日成交量。

吾等認為回顧期間足以展示股份近期價格走勢，以就該公佈前的歷史收市價進行合理比較，原因為(i)一年期間屬合理時間框架，可反映合併股份收市價因應現行市場及營運狀況的表現；(ii)較短的回顧期間僅能展示合併股份於有限及特定時間框架內的價格表現，其可能因個別事件而被扭曲；及(iii)此乃分析常用的期間。此外，有關比較與評估認購價是否公平合理屬相關，原因為該公佈前的股份價格代表　貴公司的公平市場價值，股東預期，於該公佈後的價值可能已計及供股的潛在上行空間，可能令分析扭曲。下圖展示每股合併股份的收市價與每股合併股份的認購價1.22港元的比較：

圖1：回顧期間內合併股份的歷史收市價



資料來源：聯交所網站(http://www.hkex.com.hk)

附註：

事件A　–　於二零二六年二月二十七日刊發有關一名執行董事退休的公佈
事件B　–　於二零二六年三月十日刊發盈利警告公佈
事件C　–　於二零二六年四月二十二日刊發二零二五年年報
事件D　–　於二零二六年八月十二日刊發盈利警告公佈
事件E　–　於二零二六年九月十六日刊發二零二六年中期業績報告

於回顧期間，合併股份在1.20港元（於二零二六年九月二十九日及二零二六年十月五日）至2.11港元（於二零二五年十一月十四日及二零二五年十一月十七日）的區間內買賣，每股合併股份平均收市價為約1.728港元。每股合併股份的認購價1.22港元較(i)每股合併股份的最低收市價（即1.20港元）溢價約1.67%；(ii)每股合併股份的最高收市價（即2.11港元）折讓約42.18%；及(iii)每股合併股份於回顧期間內的平均收市價（即1.728港元）折讓約29.42%。

於回顧期間開始時，於二零二五年十月中的收市價為2.00港元，並於二零二五年十一月十四日達到約2.11港元的高位。於該期間，合併股份價格初步向上波動，其後於二零二五年十一月底至十二月向下調整，於年底收報約1.80港元。於此段初步上升及調整期間，收市價一直遠高於認購價。於二零二六年一月至二零二六年三月中，收市價大致穩定，於約1.61港元至1.85港元的相對窄幅區間內買賣。在整體市場整固及營運穩定的情況下，投資者情緒保持穩定，使合併股份的買賣得以維持在遠高於認購價的區間。吾等注意到， 貴公司於二零二六年二月二十七日刊發有關一名執行董事退休的公佈及於二零二六年三月十日刊發盈利警告公佈。然而，於該等公佈刊發前後並無觀察到合併股份價格出現重大或持續變動，且收市價穩定維持在約1.74港元至1.77港元的區間內。

於二零二六年三月至二零二六年七月，收市價呈現逐步下行趨勢。吾等注意到， 貴公司於二零二六年四月二十二日刊發二零二五年年報。然而，於刊發有關年報後，並無觀察到合併股份價格出現重大持續上行，且收市價因市場壓力及交易流通量下降而繼續由約1.77港元下滑至年中約1.52港元至1.58港元的區間。

於二零二六年八月及九月，收市價進入1.20港元至1.60港元的較低區間。吾等注意到， 貴公司於二零二六年八月十二日刊發另一份盈利警告公佈及於二零二六年九月十六日刊發二零二六年中期業績報告。於該等公佈後，收市價繼續偏軟，於二零二六年九月二十九日跌至1.20港元的期內低位。其後，收市價略為回升，於最後交易日前在約1.33港元至1.39港元的區間內波動。

經審閱 貴公司的若干公佈後，吾等並無注意到回顧期間收市價上述變動的任何具體原因。根據與 貴公司管理層進行的討論，除上述事件外，彼等並不知悉導致回顧期間每股合併股份收市價波動的任何特別原因。

儘管認購價較回顧期間每股合併股份平均收市價有折讓，經考慮(i)認購價處於回顧期間每股合併股份歷史收市價的區間內（略高於最低收市價1.20港元但低於平均收市價1.728港元）；(ii)股份流通量偏低（如本函件下文「股份流通量」分節所述）；(iii) 貴集團的資金需要（如本函件上文「進行供股的理由及所得款項用途」一節所述）；(iv)認購價處於本函件下文「與其他供股交易的比較」分節所述可比分析中的區間內，顯示將認購價設定於較相關股份現行市價折讓的水平乃常見的市場慣例，藉以鼓勵股東參與供股；及(v)最新業務表現及財務狀況（如本函件上文「貴集團的業務及財務資料」分節所述），吾等認為認購價的定價屬公平合理，及供股符合 貴公司及股東整體的利益。

股份流通量

下表載列回顧期間按月份／期間呈列的股份平均每日成交量及平均每日成交量佔已發行股份總數的相應百分比：

	月份／期間	該月份／期間的股份總成交量	該月份／期間的交易日數	該月份／期間的股份平均每日成交量	平均每日成交量佔股份總數的百分比 *（附註2）*
二零二五年	十月*（附註3）*	481,673	14	34,405	0.0028%
	十一月	1,306,368	20	65,318	0.0053%
	十二月	557,020	21	26,525	0.0021%
二零二六年	一月	920,312	21	43,824	0.0035%
	二月	1,059,560	17	62,327	0.0050%
	三月	625,314	22	28,423	0.0023%
	四月	717,860	19	37,782	0.0030%
	五月	717,780	19	37,778	0.0030%
	六月	1,711,728	21	81,511	0.0066%
	七月	1,457,210	22	66,237	0.0053%
	八月	513,456	21	24,450	0.0020%
	九月	1,838,076	22	83,549	0.0067%
	十月*（附註4）*	1,019,000	7	145,571	0.0117%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 平均每日成交量乃按該月份／期間總成交量除以相關月份／期間交易日數計算。

2. 按各月份／期間末已發行股份總數計算。

3. 指二零二五年十月十三日(即最後交易日前一年)至二零二五年十月三十一日(包括首尾兩日)期間的成交量。

4. 指二零二六年十月二日至二零二六年十月十二日(最後交易日)(包括首尾兩日)期間的成交量。

如上表所示，吾等注意到回顧期間股份平均每日成交量介乎24,450股至145,571股股份，佔各月份或期間已發行股份總數1,240,668,945股約0.0020%至0.0117%，整個回顧期間平均每日成交量佔各月份或期間已發行股份總數的百分比平均約為0.0046%。吾等注意到，回顧期間的最高每日成交量為於二零二六年七月三日錄得，當天的成交股數約為1,444,000股股份。根據吾等對　貴公司若干公佈進行的審閱，吾等並無識別出上述交易流通量的任何具體原因。根據與　貴公司管理層進行的討論，彼等並不知悉任何導致二零二六年七月三日交易流通量增加的特別原因。

基於上述結果，吾等認為回顧期間股份交易流通量異常地低，回顧期間股份平均每日成交量低於已發行股份總數的1%。由於市場流動量低顯示股份於公開市場上缺乏即時市場深度及活躍交易需求，獨立第三方投資者或配售代理如欲以市價或高於市價拋售或配售大量股份，將面臨極大困難，亦難免會對股價造成嚴重的下行壓力。參照吾等於下文「與其他供股交易的比較」一節之分析，對近期供股交易的回顧顯示提供折讓乃市場慣常做法，吾等認為　貴公司不太可能在不較現行股價折讓的情況下從第三方籌集股權資金。有鑑於此，吾等認為透過供股進行集資，並因應市場基準設定合適的認購價屬合理，並可提升供股對現有股東的吸引力。

與其他供股交易的比較

為評估認購價的公平性與合理性，吾等已詳盡搜尋最後交易日前三個月內(「**比較期間**」)公佈的近期供股建議，以了解近期市場慣例的趨勢。吾等認為比較期間屬適當、公平及具代表性，原因為(i)可比交易乃作為在當前市況下供股活動的近期市場慣例的一般參考而考慮；及(ii)於比較期間內已識別足夠數量的可比交易。根據吾等的查究，吾等於比較期間內識別出27項可資比較供股(「**可比交易**」)的詳盡清單。

吾等亦已考慮可比交易採用的發行類型，包括包銷安排、額外申請安排及補償安排。儘管該等特點可能影響投資者參與度及集資的確定性，但此乃市場慣常做法，並不會實質改變定價水平的可比性。因此，儘管已將發行結構的差異納入考量，但吾等的分析主要集中於與定價相關的指標，包括認購價相對於現行市價、資產淨值及理論攤薄效應的關係，吾等認為此乃評估認購價公平性與合理性時更為相關之基準指標。吾等亦注意到，由於業務活動及表現的差異，可比交易的業務活動及供股條款可能無法與　貴集團進行的業務活動及公佈的供股條款直接比較。儘管可比交易包括按不同配額基準進行的供股，並涉及業務或財務表現及資金需求有別於　貴公司的發行人，吾等認為，就評估認購價而言，可比交易適合用作一般參考，原因為(i)所有可比交易的公司及　貴公司均於聯交所上市；(ii)吾等的分析主要關注認購價與收市價、資產淨值(「**資產淨值**」)、對持股量的最大攤薄及理論攤薄效應的比較；(iii)以三個月期間選擇可比交易產生了合理樣本規模；及(iv)所納入的可比交易並無經吾等進行任何人工選擇或篩選。由於在上述選擇標準下有足夠數量的可比交易，吾等認為彼等能真實公平地反映近期供股市場的趨勢，並為具代表性的樣本，足以評估供股的公平性與合理性。

公佈日期	公司名稱	股份代號	配額基準	對持股量的最高攤薄 *(附註2)*	每股供股股份認購價較公佈供股前最後交易日每股收市價溢價／(折讓)	每股供股股份認購價較緊接最後交易日及公佈供股(包括該日)前連續五個交易日每股平均收市價溢價／(折讓)	每股供股股份認購價較每股資產淨值溢價／(折讓) *(附註3)*	理論攤薄效應 *(附註4)*	額外申請 *(附註5)*	配售佣金 *(附註6)*	最高配售佣金	包銷安排	包銷費
				%	%	%	%	%	可／不可	%	港元		%
二零二六年七月十三日	吉輝控股有限公司	8027	1供2	66.67	(13.80)	(16.40)	(65.50)	(11.10)	不可	3.00	無	非包銷	不適用
二零二六年七月十四日	首惠產業金融服務集團有限公司	730	1供1	50.00	0.81	(1.26)	(65.82)	(1.10)	不可	2.00	無	非包銷	不適用
二零二六年七月十五日	飛天雲動科技有限公司	6610	1供4	80.00	(24.05)	(24.24)	(93.66)	(19.39)	不可	1.00	2,000,000	非包銷	不適用
二零二六年七月十六日	松景科技控股有限公司 *(附註7)*	1079	2供1	33.33	(41.18)	(42.31)	141.16	(14.32)	可	不適用	無	非包銷	不適用
二零二六年七月十七日	大健康國際集團控股有限公司	2211	1供4	80.00	(4.76)	(7.19)	(88.83)	(5.75)	不可	3.00	3,500,000	非包銷	不適用
二零二六年七月二十三日	帝王國際投資有限公司	928	1供2	66.67	(31.51)	(25.60)	(61.16)	(21.00)	不可	1.50	無	非包銷	不適用
二零二六年七月二十四日	煜榮集團控股有限公司	1536	1供3	75.00	(27.01)	(28.06)	(68.45)	(21.99)	不可	1.00	無	非包銷	不適用
二零二六年七月二十九日	誼和股份有限公司 *(附註7)*	1703	1供1	50.00	(48.98)	(47.03)	204.56	(24.49)	不可	1.50	無	非包銷	不適用
二零二六年七月二十九日	浙江聯合投資控股集團有限公司	8366	1供1	50.00	(14.29)	(14.29)	不適用	(7.14)	不可	2.00	100,000	非全數包銷	3.00
二零二六年八月三日	正味集團控股有限公司	2147	1供6	85.71	(28.57)	(28.57)	(92.87)	(24.49)	不可	1.50	無	非包銷	不適用
二零二六年八月十二日	阿爾法企業控股有限公司 *(附註7)*	948	1供1	50.00	(19.68)	(10.71)	203.03	(9.64)	可	不適用	無	非包銷	不適用
二零二六年八月十四日	百利達集團控股有限公司	8179	2供1	33.33	(50.00)	(50.00)	(97.20)	(16.67)	不可	1.50	15,000	非包銷	不適用
二零二六年八月十四日	亞太金融投資有限公司	8193	1供2	66.67	20.50	22.00	(54.30)	(0.00)	不可	3.00	無	非包銷	不適用
二零二六年八月十七日	智算能建控股有限公司 *(附註7)*	1751	5供2	28.57	(7.80)	(8.32)	150.00	(2.71)	不可	3.00	250,000	非包銷	不適用
二零二六年八月二十七日	力天影業控股有限公司	9958	1供4	80.00	(22.13)	(22.76)	不適用	(18.21)	不可	1.00	無	非包銷	不適用
二零二六年八月二十七日	港仔機械人集團控股有限公司	370	2供1	33.33	(22.20)	(19.50)	(4.50)	(7.41)	可	不適用	無	全數包銷	7.07
二零二六年九月一日	中國環保科技控股有限公司	646	1供6	85.71	(21.61)	(21.34)	不適用	(18.52)	不可	3.00	無	非包銷	不適用
二零二六年九月四日	新達控股有限公司	8471	1供3	75.00	(25.90)	(27.30)	(69.20)	(20.50)	不可	1.40	無	非包銷	不適用
二零二六年九月七日	LONG投資集團	2312	2供1	33.33	0.00	1.28	31.67	0.00	可	不適用	無	非包銷	不適用
二零二六年九月十日	恆月控股有限公司	1723	2供1	33.33	(39.77)	(39.64)	(61.34)	(13.26)	不可	2.00	無	非包銷	不適用
二零二六年九月十六日	輝煌明天科技控股有限公司	1351	1供3	75.00	(28.99)	(27.01)	(29.25)	(21.75)	不可	0.50	無	非包銷	不適用
二零二六年九月二十二日	弘海高新資源有限公司	65	1供7	87.50	9.80	7.69	(32.04)	0.00	不可	1.00	無	非包銷	不適用
二零二六年九月二十九日	綠色電能集團有限公司	1870	4供1	20.00	(32.40)	(38.10)	17.95	(8.19)	可	不適用	無	全數包銷	7.07
二零二六年九月三十日	高原之寶有限公司	8402	2供1	33.33	(53.70)	(48.98)	(22.00)	(17.87)	不可	4.50	無	非包銷	不適用
二零二六年十月二日	雅高控股有限公司	3313	1供3	75.00	(32.39)	(32.68)	(88.62)	(24.51)	不可	1.50	無	非包銷	不適用
二零二六年十月七日	禮建德集團控股有限公司	8455	1供2	66.67	(29.20)	(30.30)	不適用	(20.30)	不可	2.00	無	非全數包銷	不適用
二零二六年十月七日	米蘭站控股有限公司	1150	1供1	50.00	9.10	(4.80)	7.10	(4.00)	不可	3.00	無	非包銷	不適用
	最高			87.50	20.50	22.00	204.56	0.00		4.50	2,000,000		7.07
	最低			20.00	(53.70)	(50.00)	(97.20)	(24.51)		0.50	15,000		3.00
	平均值			57.93	(21.47)	(21.68)	(10.40)	(13.12)		2.00	591,250		5.71
	中位數			66.67	(24.05)	(24.24)	(54.30)	(14.32)		1.75	175,000		7.07
	最高(不包括異常值)			87.50	20.50	22.00	31.67	0.00		4.50	3,500,000		7.07
	最低(不包括異常值)			20.00	(53.70)	(50.00)	(97.20)	(24.51)		0.50	15,000		3.00
	平均值(不包括異常值)			60.97	(20.09)	(20.74)	(49.37)	(13.18)		1.97	1,403,750		5.71
	中位數(不包括異常值)			66.67	(24.05)	(24.24)	(61.34)	(16.67)		1.75	1,050,000		7.07
	貴公司		**1供1**	**50.00**	**(12.23)**	**(11.47)**	**(89.25)**	**(6.12)**	**可**	**不適用**	**無**	**非包銷**	**不適用**

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 上表所示資料乃摘錄自各可比交易供股的相關公佈或通函(視何者適用)。

2. 各項供股的潛在最大攤薄效應乃按根據配額基準已發行或將予發行的供股股份數目除以根據各自配額基準進行供股(假設所有供股股份已／將獲配發及發行)所擴大的股份總數乘以100%計算。

3. 每股資產淨值乃按所述公司最新公佈的資產淨值及於該等資產淨值相關日期的已發行股份總數計算。「不適用」指相關供股可比交易公司(根據其最新公佈的經審核／未經審核綜合財務報表錄得負債淨額)的資產淨值。

4. 理論攤薄效應乃根據上市規則第7.27B條或聯交所GEM證券上市規則(「**GEM上市規則**」)第10.44A條計算，或摘錄自相關供股的公佈、通函或章程。

5. 根據上市規則第7.21(1)條或GEM上市規則第10.31(1)條。

6. 「不適用」指所述供股在並無涉及任何配售的情況下進行。

7. 松景科技控股有限公司(股份代號：1079)、誼和股份有限公司(股份代號：1703)、阿爾法企業控股有限公司(股份代號：948)及智算能建控股有限公司(股份代號：1751)因每股供股股份認購價較每股資產淨值大幅溢價而被視為異常值。

8. 根據大健康國際集團控股有限公司(股份代號：2211)於二零二六年七月十七日就其建議供股刊發的公佈，該公司須向配售代理支付配售佣金，金額相等於配售價乘以配售代理已成功配售的未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份，惟最高配售佣金為3,500,000港元。

9. 根據百利達集團控股有限公司(股份代號：8179)於二零二六年八月十四日就其建議供股刊發的公佈，該公司須於簽署配售協議後三個營業日內向配售代理支付15,000港元的費用。

根據吾等的查究，吾等觀察到(i)23項可比交易（不包括異常值）中有18項將其供股的認購價設定為較其各自股份於各自供股的最後交易日的現行收市價（「**最後交易日價格**」）有折讓的水平；(ii)23項可比交易（不包括異常值）中有20項將其供股的認購價設定為較緊接最後交易日（包括該日）止最後連續五個交易日每股平均收市價（「**五日折讓價**」）有折讓的水平；及(iii)23項可比交易（不包括異常值）中有16項將其供股的認購價設定為較每股資產淨值有折讓的水平。這顯示上市公司為鼓勵參與將供股認購價設定為較最後交易日價格、五日折讓價及每股資產淨值有折讓的水平乃常見做法。

可比交易（不包括異常值）的認購價較最後交易日價格介乎折讓約53.70%至溢價約20.50%，折讓平均值及中位數分別約為20.09%及24.05%。 貴公司認購價較最後交易日價格折讓約12.23%，處於可比交易（不包括異常值）的範圍內，並低於可比交易（不包括異常值）的平均值及中位數。

認購價較五日折讓價的可比交易（不包括異常值）介乎折讓約50.00%至溢價約22.00%，折讓平均值及中位數分別約為20.74%及24.24%。 貴公司認購價較五日折讓價折讓約11.47%，處於可比交易（不包括異常值）的範圍內，並低於可比交易（不包括異常值）的平均值及中位數。

可比交易（不包括異常值）的認購價較每股資產淨值介乎折讓約97.20%至溢價約31.67%，折讓平均值及中位數分別約為49.37%及61.34%。 貴公司認購價較每股合併股份資產淨值折讓約89.25%，處於可比交易（不包括異常值）的範圍內，並高於可比交易（不包括異常值）的平均值及中位數。然而，經考慮回顧期間內(i)合併股份的收市價介乎每股合併股份1.20港元至2.11港元，且合併股份於246個交易日中的246個交易日（相當於回顧期間約100.0%）以較每股合併股份資產淨值（即於二零二六年六月三十日約11.350港元）有折讓的價格買賣；及(ii)回顧期間內股份流通量低，認購價較 貴公司每股股份資產淨值有折讓屬公平合理。

可比交易（不包括異常值）進行的供股的理論攤薄效應介乎約0.00%至約24.51%，折讓平均值及中位數分別約為13.18%及約16.67%。供股的理論攤薄效應約6.12%，處於可比交易（不包括異常值）的範圍內，並低於可比交易（不包括異常值）的平均值及中位數。

經考慮(i)認購價於回顧期間內的246個交易日中有244個交易日(相當於所回顧交易日約99.19%)低於每股合併股份的收市價,顯示認購價一般設定為較全年現行市價有折讓的水平;(ii)認購價較最後交易日價格及五日折讓價有折讓,以及供股的理論攤薄效應處於可比交易(不包括異常值)的折讓範圍內,並低於可比交易(不包括異常值)的平均值及中位數;及(iii)每股合併股份資產淨值及供股的理論攤薄效應處於可比交易(不包括異常值)的範圍內,惟高於可比交易(不包括異常值)的平均值及中位數,而鑑於股份主要在低價位交易,且流通量偏低,提供折讓乃香港發行人的標準做法,以確保供股計劃確實具吸引力且可予執行。此外,將認購價設定於貼近每股資產淨值,將導致其遠高於近期市價,很可能導致認購水平未如理想,削弱 貴公司透過供股將可獲取的財務資源,並產生重大行政費用。因此,鑑於該架構所造成的攤薄效應遠低於業界平均水平,吾等認為將認購價設定為較現行市價有折讓的水平屬公平合理。

誠如上文可比交易(不包括異常值)表格所示,為提升供股的吸引力,香港上市發行人按較現行市價有折讓的價格發行供股股份乃常見做法。吾等認為所有合資格股東均獲提供平等機會認購供股項下的供股股份,獲提供的認購價較合併股份收市價的折讓相同,並面臨相同的潛在最大攤薄,吾等認為認購價(連同其攤薄效應)對獨立股東而言屬公平合理,亦符合市場慣例。因此,吾等同意董事的意見,認為為提升供股的吸引力,並鼓勵合資格股東及投資者於現行市況及經濟情緒下參與供股,以及在參考股份近期市場表現(尤其是上文所示 貴公司平均成交量顯示股份缺乏流通量及需求)後,將認購價設定為低於上述現行市價屬更為實際及商業上合理的做法。

在可比交易(不包括異常值)中,吾等注意到23項可比交易(不包括異常值)中有3項的供股設有申請額外供股股份的安排。因此,吾等認為供股設有額外申請安排,為有意認購額外配額的股東提供額外靈活性在市場上並不罕見。

潛在攤薄效應

所有合資格股東均有權認購供股股份。悉數認購彼等按比例配發的配額的合資格股東將不會出現任何攤薄彼等於　貴公司的權益(惟因第三方認購匯集零碎配額所產生的任何供股股份所導致的任何攤薄除外)。倘合資格股東並無悉數認購其於供股項下的配額,彼於　貴公司的持股比例將被攤薄。

貴公司股權架構於供股完成產生的變動載於董事會函件「股權架構」一節。

假設在供股完成前　貴公司的股權架構並無其他變動:(i)倘所有合資格股東悉數認購其各自的供股股份配額,彼等於　貴公司的持股權益於供股後將維持不變;及(ii)倘並無合資格股東(除Autobest根據不可撤回承諾作出者外)認購彼等的供股股份(於調整根據不可撤回承諾的條款向Autobest提呈的供股股份數目後),則公眾股東於　貴公司的持股權益將由約25.02%被輕微攤薄至25.00%,即減少約0.02個百分點。吾等注意到,該攤薄影響遠低於在可比交易中所觀察到的最大攤薄水平。

儘管對不參與供股的公眾股東存在潛在攤薄影響,經考慮(i)所有合資格股東均獲提供平等機會認購供股股份,以維持彼等各自於　貴公司的持股權益比例;(ii)倘合資格股東選擇悉數認購其保證配額,彼等的持股權益將不會被攤薄;(iii)供股的理論攤薄效應處於可比交易的範圍內;(iv)供股為　貴公司在目前情況下合適的融資替代方案;(v)鑑於股份交易流通量低,將認購價設定於較現行合併股份價格有折讓的水平,從而鼓勵股東參與供股;(vi)供股亦將提升　貴集團的流動資金狀況並減輕其整體財務負擔;及(vii)本函件所述供股所得款項淨額的用途預期有利於　貴集團的長期發展,吾等認為供股對不參與供股的公眾股東造成的潛在攤薄影響屬可予接受。

供股的財務影響

務請注意,以下分析僅供說明用途,並不代表　貴集團於供股完成後之財務狀況。

有形資產淨值

根據通函附錄二所載的「本集團未經審核備考財務資料」，於二零二六年六月三十日的 貴公司股東應佔 貴集團未經審核綜合有形資產淨值約為1,403.9百萬港元，而於股份合併及供股完成前的每股現有股份未經審核綜合有形資產淨值約為1.13港元（或計及股份合併的影響後約為每股合併股份11.32港元）；於供股完成後， 貴公司股東應佔 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增至約1,553.5百萬港元，而緊隨供股完成後的每股合併股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將約為6.26港元。因此，預期供股將擴大 貴集團的資本基礎，並加強其整體資產淨值狀況。

資產負債比率及流動資金

根據二零二六年中期業績報告，於二零二六年六月三十日， 貴集團的未經審核現金及現金等值約為19.9百萬港元。緊隨供股完成後，預期 貴集團的現金及現金等值將有所增加，增加數額為供股的預期所得款項淨額約149.56百萬港元。

於供股完成後， 貴公司股東應佔權益將有所增加，增加數額為供股的預期所得款項淨額約149.56百萬港元。於二零二六年六月三十日的資產負債比率約為36%。由於供股所得款項淨額中約100百萬港元擬用於償還 貴集團部分銀行借款，故於動用該筆所得款項後，預期 貴集團的債務將會減少，而其資產負債狀況將有所改善。此外，預期建議償還銀行借款將可降低 貴集團的融資成本，並提升其流動資金狀況及財務靈活性。

經考慮(i) 貴集團有形資產淨值及股東權益的增加；(ii) 貴集團於收取供股所得款項淨額後流動資金狀況的提升；(iii)擬償還銀行借款後借款及融資成本的預期減少；及(iv) 貴集團資本結構及財務靈活性的加強，吾等認為，預期供股將對 貴集團整體帶來正面的財務影響，並符合 貴公司及股東整體的利益。

推薦建議

經考慮本函件所載的主要因素及理由，尤其是(i) 貴集團償還部份銀行借款及擴展其物業投資業務的資金需要；(ii)供股被認為在 貴集團目前情況下較其他替代方案更為可取的選擇；(iii)供股對 貴集團流動資金狀況的正面影響；及(iv)合資格股東可透過參與供股維持甚至增加其於 貴公司的持股權益，吾等認為供股的條款屬正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且供股(包括其項下擬進行的交易)符合 貴公司及股東整體的利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准供股及其項下擬進行之交易，而吾等亦向獨立股東作出相同推薦。

此 致

亞證地產有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
榮高金融有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

二零二六年十一月六日

*附註：*鍾浩仁先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為榮高金融有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並曾就多項涉及香港上市公司之交易提供獨立財務顧問服務超過十年。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表及本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表連同相關附註已於以下文件中披露，有關文件刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.asiasec.com.hk)：

- 於二零二六年九月十六日刊發之本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告第4至41頁
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0916/2026091600274.pdf

- 於二零二六年四月二十二日刊發之本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報第59至163頁
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0422/2026042200388.pdf

- 於二零二五年四月十七日刊發之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第57至167頁
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0417/2025041700538.pdf

- 於二零二四年四月二十四日刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第57至167頁
  https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400993.pdf

2. 債務聲明

於二零二六年九月三十日(即本通函付印前就確定本集團之債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

(i) 一筆由天安擔保有抵押之180百萬港元銀行借款。本集團之銀行信貸以其投資物業的物業抵押及租金轉讓作為抵押；及

(ii) 一筆應付天安一間附屬公司且並無擔保之無抵押350百萬港元其他借款。

除上文所述或另有披露者以及集團內部負債及一般貿易應付款項外，於二零二六年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何(i)已發行及未償還、已獲授權或另行設立但尚未發行之債務證券；(ii)定期貸款、其他借貸或屬借貸性質之債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔）；(iii)按揭及押記；及(iv)其他或然負債或擔保。

3. 營運資金

董事經審慎及周詳考慮後認為，經計及本集團可動用之財務資源（包括內部產生資金、現有銀行融資額度，以及來自其同系附屬公司之現有及未動用融資額度）及供股之估計所得款項淨額，本集團將有足夠營運資金以應付目前所需及自本通函日期起計未來至少十二個月之需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零二五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團的核心業務包括於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。

香港的零售物業租賃市場仍然受壓，皆因前往深圳及以至大灣區的北上旅遊持續削弱本地消費，加上電子商貿的蓬勃發展，令市場壓力進一步加劇。對依賴本地人流的購物中心而言，影響更甚，例如荃灣的聯薈，以及本集團位於港晶中心的零售商舖等。因此，本集團預計隨著租約續約或商舖重新出租，本集團旗下部份物業的租金將出現負增長。

樂觀而言，聯薈已於二零二六年一月正式開業，目前在本地的知名度不斷提升，隨著商場運作日益成熟，吸引了更多商戶進駐。同時，本集團也積極探索零售商舖的非傳統用途，以捕捉一些有韌性的需求，例如，計劃拓展其健康及體適能之租賃業務，增設一個匹克球場，以增加人流。

本公司維持審慎但具機遇性的策略，根據租賃市場的變化，以財務紀律及選擇性資本配置作為優先考慮。

未經審核備考經調整本公司股東應佔未經審核綜合有形資產淨值報表

以下為於二零二六年六月三十日之未經審核備考經調整本公司股東應佔未經審核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條之規定編製,用以說明供股(定義見本通函)對本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值之影響,猶如供股已於二零二六年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料僅作說明用途,因其屬假設性質,未必能真實反映供股於二零二六年六月三十日或任何未來日期完成後本集團之綜合有形資產淨值狀況。

未經審核備考財務資料乃根據於二零二六年六月三十日之本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值編製,有關數據乃摘錄自及來源於已刊發之本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表,且已就下述供股之影響作出調整。

	於二零二六年六月三十日之本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值	供股之估計所得款項淨額	於二零二六年六月三十日之未經審核備考經調整本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值(已就供股作出調整)	於二零二六年六月三十日之本公司股東應佔本集團每股現有股份之未經審核綜合有形資產淨值(實施股份合併前)	於二零二六年六月三十日之本公司股東應佔本集團每股合併股份之未經審核綜合有形資產淨值	於二零二六年六月三十日之未經審核備考經調整本公司股東應佔本集團每股合併股份之未經審核綜合有形資產淨值(已就供股作出調整)
	(附註1)	*(附註2)*		*(附註3)*	*(附註4)*	*(附註5)*
	千港元	*千港元*	*千港元*	*港元*	*港元*	*港元*
按將予發行供股股份認購價為每股供股股份1.22港元計算	1,403,921	149,562	1,553,483	1.13	11.32	6.26

附註：

1. 於二零二六年六月三十日本公司股東應佔未經審核綜合有形資產淨值約為1,403,921,000港元，即本公司股東應佔未經審核綜合資產淨值約1,408,182,000港元（摘錄自本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零二六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表），經扣除俱樂部會籍（視作無形資產）約4,261,000港元後所得。

2. 供股之估計所得款項淨額約149,562,000港元，乃按以每股供股股份1.22港元之認購價發行124,066,894股供股股份之所得款項總額約151,362,000港元計算，並經扣除本公司就供股直接應付之估計成本及其他相關開支約1,800,000港元後所得。

3. 於二零二六年六月三十日本公司股東應佔本集團每股現有股份之未經審核綜合有形資產淨值（實施股份合併前），乃按每十(10)股現有股份合併為一(1)股股份（「**合併股份**」）之基準及於就供股作出調整前，根據於二零二六年六月三十日之本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約1,403,921,000港元除以本公司於二零二六年六月三十日已發行之1,240,668,945股現有股份計算得出。

4. 於二零二六年六月三十日本公司股東應佔本集團每股合併股份之未經審核綜合有形資產淨值，乃根據於二零二六年六月三十日之本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約1,403,921,000港元除以124,066,894股合併股份計算得出，假設股份合併已於二零二六年六月三十日生效，惟於就供股作出調整前。

5. 於二零二六年六月三十日本公司股東應佔本集團每股合併股份之未經審核備考經調整未經審核綜合有形資產淨值（已就供股作出調整），乃根據緊隨供股完成後本公司股東應佔本集團之未經審核備考經調整未經審核綜合有形資產淨值約1,553,483,000港元，除以本公司248,133,788股合併股份（包括(i)本公司於二零二六年六月三十日的124,066,894股已發行合併股份；及(ii)將予發行之124,066,894股供股股份）計算得出，假設股份合併已生效及供股已獲悉數認購並已於二零二六年六月三十日完成。

6. 除上文披露者外，概無作出任何調整以反映本集團於二零二六年六月三十日之後之任何經營業績或訂立之其他交易。

下文為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就為載入本通函而編製之本集團未經審核備考財務資料所出具之獨立申報會計師核證報告全文。

Deloitte.　　德勤

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

致亞證地產有限公司董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就亞證地產有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製之　貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括　貴公司於二零二六年十一月六日刊發之通函(「**該通函**」)附錄二第II-1至II-2頁所載於二零二六年六月三十日之未經審核備考經調整未經審核綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函附錄二第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議供股(按於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發一(1)股供股股份之基準，以非包銷基準及每股供股股份1.22港元之認購價進行)(「**供股**」)之影響，猶如股份合併已生效及供股已於二零二六年六月三十日進行。在此過程中，董事已從　貴集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(審閱報告已刊發)中摘錄有關於二零二六年六月三十日之　貴公司股東應佔　貴集團綜合有形資產淨值之資料。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29條，並參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**AG 7**」)，負責編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德要求，該守則以誠信、客觀、專業勝任能力和應有謹慎、保密及專業行為等基本原則為基礎。

吾等應用香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則第1號「審核或審閱財務報表以及其他核證或相關服務委聘之事務所之質量管理」，其要求公司設計、實施及運作一套質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定之政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向　閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除於該等報告發出日期對其收件人所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就載入章程之備考財務資料之編製作出報告之核證委聘」執行吾等之委聘。該準則要求申報會計師計劃及執行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條及參照香港會計師公會頒佈之AG 7編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就本委聘而言，吾等概不負責更新或重新發出任何就編製未經審核備考財務資料所採用之任何歷史財務資料之報告或意見，且吾等於本委聘過程中亦無對編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

載入該通函之未經審核備考財務資料之目的，僅為說明重大事件或交易對　貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件已於或該交易已於為說明用途而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證該事件或交易於二零二六年六月三十日之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製而作出報告之合理核證委聘，涉及執行程序以評估董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則是否為呈列該事件或交易直接應佔之重大影響提供合理基準，並就以下各項取得充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否已反映將該等調整妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並須顧及申報會計師對　貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉事件或交易及其他相關委聘情況之了解。

本委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之憑證屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；

(b) 該基準與　貴集團之會計政策一致；及

(c) 該等調整根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行
註冊會計師
香港
二零二六年十一月六日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股本

(a)於最後實際可行日期；(b)緊隨股份合併生效後(假設自最後實際可行日期起直至生效日期已發行現有股份(或於股份合併生效後合併股份)數目並無變動)；及(c)緊隨股份合併生效後及於供股完成後(假設於供股完成時或之前並無進一步發行合併股份或購回股份(發行供股股份除外)且供股股份獲悉數接納)，本公司已發行股本載列如下：

(a) 於最後實際可行日期：

已發行及繳足股款現有股份	1,240,668,945股現有股份

(b) 緊隨股份合併生效後(假設自最後實際可行日期起直至生效日期已發行現有股份(或於股份合併生效後合併股份)數目並無變動)

已發行及繳足股款合併股份	124,066,894股合併股份

(c) 緊隨股份合併生效後及於供股完成後(假設於供股完成時或之前並無進一步發行合併股份或購回股份(發行供股股份除外)且供股股份獲悉數接納)

已發行及繳足股款合併股份	124,066,894股合併股份
根據供股將予配發及發行之供股股份數目上限	124,066,894股供股股份
於供股完成後已發行股份	最多248,133,788股合併股份(假設供股獲悉數認購且於供股完成時或之前不會配發及發行新股份(供股股份除外))

由於本公司於香港註冊成立,供股股份並無面值。於最後實際可行日期,本公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為現有股份或合併股份之證券。

所有已發行及將予發行之現有股份、合併股份及供股股份彼此之間在所有方面享有及將享有同等地位,包括有關股息、表決權及資本回報的權利。

本公司將向上市委員會申請批准合併股份及供股股份(以未繳股款及繳足股款之形式)上市及買賣。

已發行及將予發行之現有股份、合併股份及供股股份會於或將會於聯交所上市。本公司概無部份股本或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,及並無提出申請或現時擬或尋求現有股份、合併股份或供股股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期,本公司並未持有任何庫存股份(定義見上市規則),且概無任何放棄或同意放棄未來股息的安排。

3. 本公司董事及高級管理人員

董事履歷

執行董事

李成偉，現年七十四歲，於二零一六年十一月獲委任為本公司之執行董事，並於二零一六年十二月至二零一八年一月期間擔任本公司之行政總裁。李先生於二零一八年一月獲委任為本公司之主席。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為一名建築師，曾任職於澳洲IBM，其後在馬來西亞及香港參與地產發展工作超過四十年，彼於物業發展具豐富經驗。李先生為天安之董事總經理及執行董事。

李樹賢，現年五十九歲，由二零一八年一月起擔任本公司之行政總裁及執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼擁有逾二十年企業融資、投資及管理之經驗。李先生曾為Grand River Properties Ltd.之投資總監，亦為PGR Asian RE Fund GP, Ltd.（曾管理天安之全資附屬公司之地產相關投資戶口）之行政人員。彼為浩德控股有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司GEM上市之公司）之獨立非執行董事。李先生於二零一一年三月至二零一七年六月期間曾出任天安之非執行董事，並於二零一七年六月至二零一八年一月期間曾出任該公司之執行董事。彼曾出任摩根大通證券有限公司／Robert Fleming Securities之亞洲分區副總裁及董事，以及香港Goldman Sachs International之執行董事。彼持有倫敦商學院之金融碩士學位及史丹福大學之文學士學位及理學士學位。李先生為特許財經分析師持有人。

杜燦生，現年六十二歲，於二零一六年十一月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。杜先生持有香港理工大學之工商管理碩士學位，亦為香港會計師公會會員及英國特許管理會計師公會會員。彼具有豐富之會計、財務管理及中國商業經驗。杜先生為天安之執行董事及財務董事。

獨立非執行董事

李澤雄，現年六十一歲，於二零一七年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事。李先生畢業於香港中文大學並持有工商管理學士學位。李先生為香港會計師公會執業會計師及香港稅務學會資深會員。彼於會計、審計、稅務及財務管理工作方面擁有逾三十年經驗。李先生現為亞太資源有限公司(「**亞太資源**」)及阿爾法企業控股有限公司(「**阿爾法企業**」)各自之獨立非執行董事。亞太資源及阿爾法企業為於聯交所主板上市之公司。李先生於二零二六年六月獲委任為龍資源有限公司之獨立非執行董事，並於該公司完成註冊地遷往香港的重組方案(「**遷冊**」)後，其上市股份於二零二六年九月二日從聯交所除牌後辭任。在遷冊完成後，龍金資源有限公司(新控股公司)的股份已於二零二六年九月二日起在聯交所主板上市，隨後李先生獲委任為其獨立非執行董事。彼曾於二零一八年十月至二零二四年一月及二零二五年三月十一日至二零二五年八月三十日於凱升控股有限公司(「**凱升控股**」)擔任獨立非執行董事，凱升控股曾於聯交所主板上市直至二零二五年九月一日。

楊麗琛，現年五十九歲，於二零一七年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於澳洲雪梨大學，取得法律及經濟學士學位，亦取得澳洲及英國之律師資格。彼現為香港執業律師，並為柯伍陳律師事務所之顧問。楊女士亦為聯合集團有限公司、天安、天安卓健有限公司以及亞太資源有限公司之獨立非執行董事。

鄭子堅，現年五十八歲，於二零二四年四月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九九二年取得University of Glamorgan商業研究學士學位及於一九九三年取得Cardiff Business School工商管理碩士學位。鄭先生為香港會計師公會及國際會計師公會資深會員，彼為管理會計師公會會員。鄭先生於不同行業在併購、財務及會計、銀行、資產管理及基金運作方面擁有逾三十年的工作經驗，當中包括房地產開發、基建發展、房地產投資信託(REITS)、證券投資及天然資源等行業。鄭先生現為聯交所主板上市公司佰金生命科學控股有限公司(前稱錢唐控股有限公司)(「**佰金生命科學**」)的非執行董事，並曾(i)於二零一九年九月至二零二四年三月期間擔任佰金生命科學之執行董事；及(ii)於二零一九年十月至二零二四年三月期間擔任佰金生命科學之主席。彼現亦為聯交所主板上市公司中播數據有限公司之獨立非執行董事。彼曾於二零二四年八月至二零二五年九月期間擔任納斯達克上市公司Origin Agritech Limited之董事。鄭先生曾於二零二二年六月至二零二四年三月擔任中國上城集團有限公司之執行董事兼行政總裁，於二零二一年八月至二零二四年三月擔任德泰新能源集團有限公司之執行董事以及於二零二一年十一月至二零二四年三月擔任該公司董事會主席，該兩間公司之股份均於聯交所主板上市。

本公司高級管理人員履歷

本公司之高級管理人員包括上述的執行董事李成偉先生、李樹賢先生及杜燦生先生。

4. 董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，概無本公司之董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，下列董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之各公司董事：

(a) 李成偉先生及杜燦生先生為天安之執行董事，而楊麗琛女士為天安之獨立非執行董事。就證券及期貨條例而言，天安透過其附屬公司被視為於930,376,898股現有股份中擁有權益，佔本公司已發行現有股份總數約74.98%；及

(b) 楊麗琛女士為聯合集團有限公司(「**聯合集團**」)之獨立非執行董事。聯合集團透過其附屬公司於天安之已發行股份總數中擁有約59.66%的權益。因此，就證券及期貨條例而言，聯合集團亦被視為於930,376,898股現有股份中擁有權益，佔本公司已發行現有股份總數約74.98%，故擁有天安所持有之股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於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分部條文須予披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

5. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員外，於股份或相關股份中擁有或被視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及聯交所披露之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票之任何類別股本10%或以上權益之人士載列如下：

	擁有股份及相關股份之數目				
股東名稱	個人權益（以實益擁有人身份持有）	法團權益（受控法團之權益）	其他權益	權益總額	佔已發行現有股份總數之概約百分比 *（附註1）*
天安	–	930,376,898 *（附註2）*	–	930,376,898	74.98%
聯合集團	–	930,376,898 *（附註4）*	–	930,376,898 *（附註3）*	74.98%
Lee and Lee Trust	–	930,376,898 *（附註5）*	–	930,376,898 *（附註3）*	74.98%

附註：

1. 已發行現有股份總數之百分比乃根據於最後實際可行日期已發行之1,240,668,945股現有股份而定。

2. 有關權益由Advance Growth Investments Limited（「**Advance Growth**」）之全資附屬公司Autobest持有，Advance Growth為天安之全資附屬公司，故天安被視作擁有Autobest所持有之股份之權益。

3. 該權益指天安持有之同一批930,376,898股股份。

4. 聯合集團（透過其全資附屬公司）間接擁有天安已發行股份總數約59.66%之權益，故被視作擁有天安所持有之股份之權益。

5. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust（全權信託）之信託人。Lee and Lee Trust 控制聯合集團已發行股份總數約79.77%（包括李成輝先生之個人權益），故被視作擁有聯合集團（透過天安）所持有之股份之權益。

6. 上述所有權益均屬好倉。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，本公司概不知悉於股份或相關股份中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及聯交所披露之任何其他權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置之登記冊所記錄之任何其他權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已訂立或擬與本公司或本集團任何其他成員公司訂立非於一年內屆滿或僱主不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

7. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何由本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期一直存續及對本集團業務屬重大之合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 開支

與供股有關的開支(包括印刷、登記、翻譯、財務諮詢、法律及會計費用以及其他相關開支)估計約為1.8百萬港元，將由本公司承擔。

10. 重大合約

概無本集團任何成員公司於緊接該公佈日期前兩年內及直至並包括最後實際可行日期訂立任何重大合約(並非於本集團經營中或擬經營的日常業務過程中訂立之合約)。

11. 專家資格及同意書

以下為本通函內載有其名稱、意見及／或報告之專家(統稱「**專家**」)之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
榮高金融有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容載入及引述其報告，並載列其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)以來購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 公司資料及參與供股各方

註冊辦事處：	香港灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈9樓
本公司法律顧問：	**胡百全律師事務所** 香港 中環 遮打道10號 太子大廈12樓
	陳曼琪律師行 香港 上環永和街25號 俊和商業中心7樓A室
	咸頓金仕騰律師行 香港 中環都爹利街6號印刷行19樓
本公司就供股有關香港法例之法律顧問：	**胡百全律師事務所** 香港 中環 遮打道10號 太子大廈12樓
核數師及申報會計師：	**德勤•關黃陳方會計師行** *執業會計師* 香港 金鐘道88號 太古廣場一期35樓

主要往來銀行：	**中國信託商業銀行股份有限公司** 香港 中環金融街8號 國際金融中心二期 21樓2106-10室及28樓2801室
	中國銀行(香港)有限公司 香港花園道1號 中銀大廈14樓
	恒生銀行有限公司 香港德輔道中83號 恒生銀行大廈
	台北富邦商業銀行股份有限公司 九龍尖沙咀梳士巴利道18號 Victoria Dockside K11 Atelier 16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
股份過戶登記處：	**卓佳證券登記有限公司** 香港 夏慤道16號 遠東金融中心17樓
授權代表：	李樹賢先生 香港灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈9樓
	薛寶鈴女士 香港灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈9樓
公司秘書：	薛寶鈴女士 *香港公司治理公會及特許公司治理公會會士*

13. 其他事項

(a) 全體董事及高級管理人員的業務地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈9樓。

(b) 於最後實際可行日期，概無影響本公司自香港境外將溢利匯入香港或將資本調回香港之限制。

14. 展示文件

下列文件將自本通函日期起14日期間刊登於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.asiasec.com.hk)：

(a) 董事會函件，其全文載於本通函第10至33頁；

(b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁；

(c) 獨立財務顧問之意見函件，其全文載於本通函第IFA-1至IFA-26頁；

(d) 德勤•關黃陳方會計師行就編製本集團未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告，其全文載於本通函附錄二；及

(e) 本附錄「11.專家資格及同意書」所述之同意書。



亞證地產有限公司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

茲通告亞證地產有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二六年十一月二十五日(星期三)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層3號宴會廳召開股東特別大會(「**大會**」),以考慮並酌情批准(無論有否修訂)以下決議案：

普通決議案

1. 「**動議**待本公司日期為二零二六年十一月六日之通函(「**通函**」,其註有「A」字樣之副本已提呈大會,並由大會主席簡簽以資識別)內董事會函件中「建議股份合併 — 股份合併之條件」一節所載條件獲達成後：

   (i) 自緊隨本決議案通過之日後第二個營業日(為本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)買賣之日)起,本公司股本中每十(10)股已發行股份合併為一(1)股合併股份(「**合併股份**」),且該等合併股份在所有方面彼此享有同等地位,並享有本公司組織章程細則所載有關普通股之權利及特權,並受其限制所規限(「**股份合併**」)；

   (ii) 股份合併產生的所有零碎合併股份將不予處理及不會發行予有關股份之持有人,惟所有該等零碎合併股份將予彙集,並於可能情況下以本公司董事會(「**董事**」)可能認為合適之方式及條款出售,收益撥歸本公司所有；及

   (iii) 謹此授權任何一名董事可按其絕對酌情權,作出彼認為對或就實施或落實或完成與股份合併有關之任何事宜而言屬必要、適當、適宜或權宜之行動,並進行一切相關行為及事宜,以及簽立所有相關文件或契據(包括在適當情況下加蓋本公司印章)。」

2. 「**動議**(i)待本公司股東(「**股東**」)通過本通告所載之第1項決議案後；及(ii)待通函內董事會函件中「供股的條件」一節所載之條件獲達成後：

(i) 謹此批准配發及發行本公司股本中最多124,066,894股合併股份(「**供股股份**」)(假設於記錄日期(定義見下文)或之前已發行股本並無變動及供股(定義見下文)獲悉數認購)，方式為根據於二零二六年十二月八日(或本公司可能確定並公佈的較後日期)(「**記錄日期**」)名列本公司股東名冊的股東每持有一(1)股合併股份獲發一(1)股供股股份的基準，按每股供股股份1.22港元的認購價向股東提呈供股(「**供股**」)，進一步詳情載於通函，並受董事可能釐定之有關條款及條件所規限；

(ii) 謹此授權董事根據或就供股配發及發行供股股份，儘管供股股份可能並非按比例向現有股東提呈發售、配發或發行，尤其董事經顧及香港境外任何地區的法律、或任何認可監管機構或任何證券交易所的規定下的任何限制或義務後可就於記錄日期地址位於香港境外之任何股東(如有)作出其認為必要或權宜之有關排除或其他安排，並作出其認為必要、適宜或權宜的所有有關行動及事宜，以使本決議案項下擬進行之任何或所有其他交易生效；及

(iii) 謹此授權任何一名董事作出彼認為對或就實施或落實或完成與供股有關的任何事宜及其項下擬進行之交易而言屬必要、適當、適宜或權宜的所有有關行動及事宜，以及簽立所有有關文件(包括在適當情況下加蓋本公司印章)。」

承董事會命
亞證地產有限公司
公司秘書
薛寶鈴

香港，二零二六年十一月六日

註冊辦事處：
香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
9樓

附註：

1. *本大會通告所載之所有決議案將根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)以股數投票方式表決，而股數投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站登載。*

2. *凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，將有權委派一位或以上代表出席，並於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。*

3. *隨附大會代表委任表格乙份。無論　閣下能否親身出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並儘早交回。　閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會或延會並於會上投票。如　閣下在交回代表委任表格後出席大會，該表格將被視作撤回。*

4. *代表委任表格連同任何其他據以簽署該代表委任表格的授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件由公證人核證後的核證副本，須於大會或其任何續會或延會之指定舉行時間四十八小時前(公眾假期之任何部份不得計算在內)交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。*

5. *如任何股份為聯名登記持有人持有，該等人士中任何一人均可親身或由委任代表在大會上就該股份表決，一如其為唯一有資格人士；但如有多於一名該等聯名登記持有人親身出席或由委任代表出席大會，則上述出席人士中，其姓名或名稱在本公司股東名冊中就該股份排行最先者為唯一有資格就該股份表決之人士。*

6. *為釐定股東出席大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二六年十一月十九日(星期四)至二零二六年十一月二十五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席大會並於會上投票，須於二零二六年十一月十八日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。符合資格出席大會的記錄日期為二零二六年十一月二十五日(星期三)。*