

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，概不對任何因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。

本公佈僅供參考，並不構成邀請或要約收購、購買或認購本公佈所述證券的建議，或邀請訂立上述事項的協議，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的建議。

本公佈並非亦不擬作為於美國出售本公司證券的要約或購買本公司證券的要約邀請。本公佈所述的證券及有關擔保未曾亦將不會根據美國證券法或美國任何州份或其他司法權區的證券法例登記，除根據美國證券法的登記規定獲豁免登記或不受美國證券法的登記規定及適用的州份及地方證券法例所規限的交易外，概不可在美國境內發售或出售。本公佈所述的證券將依據美國證券法下的S規例僅於離岸交易中在美國境外發售及出售。本公佈及當中所載資料並不會直接或間接於或向美國派發。本公佈所述的證券將不會在美國提呈公開發售。除香港法例證券及期貨條例(第571章)所界定的「專業投資者」及根據該條例作出的任何規則外，本公佈所述的證券概不會在香港向公眾人士發售及本公佈所述的證券概不會配售予本公司關連人士。



## **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)

### **公告**

**發行將由本公司擔保的  
於二零二八年到期的150,000,000美元10.50%有擔保票據**

茲提述本公司於二零二五年五月十四日就(其中包括)新票據發行刊發的公告。

\* 僅供識別

董事會欣然宣佈，於二零二五年五月十四日，本公司及ESL（本公司的全資附屬公司）與摩根大通證券（亞太）有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及瑞士銀行香港分行（各自為聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人），及德意志銀行香港分行及摩根士丹利國際股份有限公司（各自為聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人）就新票據發行訂立認購協議。中信銀行（國際）有限公司及國泰君安證券（香港）有限公司就新票據發行擔任聯席經辦人。

新票據發行的估計所得款項淨額（扣除包銷佣金及估算發售開支後）將約為141,000,000美元。ESL將把所得款項淨額全數轉借予本公司及／或本集團的其他成員公司，再用作償還若干債務（包括但不限於為購買根據要約交回的二零二五年票據提供資金）。

本公司已獲得原則上批准將新票據在新加坡交易所上市。新加坡交易所對本公佈作出或陳述的任何聲明或意見準確性概不負責。新票據獲准納入新加坡交易所的正式上市名單及於新加坡交易所獲准之新票據報價不應視為ESL、本公司、較大集團或新票據之投資亮點。本公司並無亦不擬申請新票據於香港上市。

認購協議須待本公佈所述的先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步資料請參閱下文「認購協議」一節。

由於認購協議可能亦可能不會完成，股東及有意投資人士於買賣股份時務請審慎行事。

## **認購協議**

### **日期**

二零二五年五月十四日

### **認購協議的訂約方**

- (a) ESL（作為新票據的發行人）；
- (b) 本公司（作為新票據的擔保人）；及

- (c) 摩根大通證券(亞太)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及瑞士銀行香港分行(作為新票據發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人)，及德意志銀行香港分行及摩根士丹利國際股份有限公司(作為新票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人)。

根據及按照認購協議的規定，聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人個別而非共同同意自行或促使他人認購新票據並支付本金總額。

德意志銀行香港分行、摩根士丹利國際股份有限公司及聯席經辦人不會接收任何新票據的分配。

ESL及本公司同意就新票據發行向聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人支付包銷佣金。認購協議規定，ESL及本公司將就聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人因發售及出售新票據所產生損失而承擔的特定責任作出彌償。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

根據新票據發行將予發行之任何新票據及有關擔保未曾亦將不會根據美國證券法登記及不可在美國境內發售、出售或交付。新票據將依據美國證券法下的S規例僅於離岸交易中在美國境外發售及出售。除香港法例證券及期貨條例(第571章)及根據該條例作出的任何規則所界定的「專業投資者」外，新票據概不會在香港向公眾人士發售，根據新票據發行將予發行之新票據亦不會配售予本公司任何關連人士。

#### 認購協議的先決條件

聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人認購新票據並支付相關款項的責任須待以下(其中包括)條件達成後方可作實：

- (a) 簽立並交付擔保契據、契約書與代理協議；
- (b) 向聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人(於各情況下按彼等接納的形式)發出日期為交割日期的法律意見；

- (c) 本公司獨立核數師按聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人接納的形式向聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人發出日期為認購協議日期及交割日期的安慰函；
- (d) 自認購協議日期起至交割日期(包括該日)止，聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人認為，ESL、本公司或彼等各自任何附屬公司的財務狀況或盈利、業務狀況或業務前景並無出現任何對新票據發行或就此提供擔保具重大關連的不利變動，或合理可能涉及不利變動的任何發展；
- (e) 於交割日期，聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人獲新加坡交易所原則上批准新票據於新加坡交易所上市的證明；及
- (f) 應聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人可能合理要求(形式及內容獲聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人信納)而簽立並交付(視情況而定)與認購協議或新票據發行有關的任何其他憑證或文件。

聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人可酌情豁免達成認購協議的先決條件中所列明的任何條件。

#### **認購協議的終止**

於交割日期向ESL支付新票據發行的所得款項淨額前，聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人可在下列情況下隨時向ESL及本公司發出終止通知：

- (i) ESL或本公司於認購協議內作出的任何聲明及保證於認購協議日期或視為複述該等聲明及保證的任何日期屬或被證實屬失實或不正確；
- (ii) ESL或本公司未能履行其各自於認購協議下的任何責任；
- (iii) 於交割日期有任何先決條件並未達成或獲聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人豁免；

- (iv) 自認購協議日期以來，聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人認為出現國家或國際金融、政治或經濟狀況或貨幣匯率或外匯管制方面的變動，而彼等認為可能嚴重損害新票據發售及分銷的成功或新票據於二級市場的買賣；
- (v) 英國、美國、中國、香港、百慕達或英屬處女群島的商業銀行活動、證券交收或結算服務全面暫停或中斷，或任何英國、美國、中國、香港、百慕達或英屬處女群島當局全面暫停或中止商業銀行活動、證券交收或結算服務，而可能嚴重損害新票據發售及分銷的成功或新票據於二級市場的買賣；
- (vi) 自認購協議日期以來，(i)證券於紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所、新加坡交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所，或任何其他交易所或場外交易市場全面暫停買賣或遭受重大限制，或(ii)美國、歐洲、香港或中國的商業銀行或證券交收或結算服務嚴重中斷，或(iii)除於有關發售新票據的公告刊發後不超過一個營業日的任何暫停買賣外，本公司證券在聯交所暫停買賣；
- (vii) ESL及本公司撤回最終發售通函或不進行新票據發行；或
- (viii) 已發生與新票據有關的發售通函內所述可能嚴重損害新票據成功提呈發售或分銷的任何事件或一連串事件（包括但不限於任何本地、國內或國際爆發或擴大的災害、敵對行為、暴動、武裝衝突、恐怖活動、天災或流行病）。

## 新票據之主要條款

### 提呈發售之新票據

在完成須達成之若干條件所規限下，ESL將發行本金總額為150,000,000美元的新票據。除根據有關條款提前贖回外，新票據將於二零二八年五月二十一日（「到期日」）到期。到期時，新票據將按其本金額付還。

### 發行價

新票據的發行價將為本金額的95.48%。

### 利息

新票據自二零二五年五月二十一日（「交割日期」）起按年利率10.50%計息，並由二零二五年十一月二十一日開始，須於每半年於各年之五月二十一日及十一月二十一日（各為「付息日期」）到期時支付。

### 新票據地位及擔保

新票據將構成ESL的直接、一般、無條件、非後償及（在新票據之條款及條件中條件3.1所規限下）無抵押責任，彼此之間一直享有同地位，並無任何優先權或優先次序，並至少與ESL所有其他現時及將來的無抵押非後償責任享有同地位（強制性及一般適用的法律條文可能賦予優先地位的有關責任除外）。

本公司將於擔保契據內就ESL不時應就新票據須妥善及準時支付的全部款項給予無條件及不可撤回擔保。該擔保將構成本公司的直接、一般、無條件、非後償及（在新票據之條款及條件中條件3.1所規限下）無抵押責任，至少一直與本公司所有其他現時及將來的無抵押責任享有同地位（強制性及一般適用的法律條文可能賦予優先地位的有關責任除外）。

### 不抵押保證

只要任何新票據尚未贖回：

- (a) ESL或本公司均不得，而本公司亦須促使其任何重大附屬公司（任何上市附屬公司除外）不得以其全部或任何部分現有或未來承諾、資產或收益（包括未催繳資本）設立或允許其存續任何抵押權益，作為任何相關債務（定義見新票據的條款及條件）的抵押或該等相關債務的擔保；及

- (b) ESL或本公司均不得，而本公司亦須促使其任何附屬公司不得直接或間接就其持有的任何特定資產的任何部分或單位設立、招致、承擔或允許存在任何性質的留置權(許可留置權(定義見新票據的條款及條件)除外)，

而不(i)同時或在此之前以與之同等及按比例的方式為新票據提供擔保，或(ii)為新票據提供通過票據持有人的特別決議案可能批准的有關其他抵押。

## 契諾

只要任何二零二五年票據尚未贖回，本公司承諾：

- (a) 在不遲於要約交收日期後三個香港營業日(「**最後存款日期**」)前，將相等於不少於不時尚未贖回的二零二五年票據本金總額的款項(「**特定結餘**」)存入或促使存入本公司一間全資附屬公司持有的指定賬戶；
- (b) 僅將於指定賬戶持有的資金用於贖回、購回及／或償還二零二五年票據；
- (c) 受第(b)段規限，指定賬戶的金額於任何時候均不得少於特定結餘；
- (d) 於以下訂明的時間在本公司網站發佈以下文件，並給予30個香港營業日供票據持有人查閱：
- (i) 於最後存款日期及二零二五年六月三十日(最後存款日期及二零二五年六月三十日各自為「**指定賬戶報告日期**」)後五個香港營業日內，提供由本公司董事或正式授權的人員簽署的證書，當中證明各指定賬戶的進賬金額，連同銀行發出的電子確認，當中顯示於相關指定賬戶報告日期的有關金額；及
- (ii) 於各指定賬戶報告日期後，在合理可行情況下盡快提供由銀行發出的結單或通知，當中顯示於相關指定賬戶報告日期的指定賬戶進賬金額；及

- (e) 本公司將促使其持有特定資產的附屬公司不得產生或允許任何未償還的財務債務存在，惟以下各項除外：
- (i) 於交割日期尚未償還的任何財務債務（「現有財務債務」）；
  - (ii) 持有特定資產（合理行事）的附屬公司於其日常業務過程中產生且與借款無關的任何財務債務；及
  - (iii) 現有財務債務的任何再融資，惟將予產生的財務債務金額不得超過其再融資的現有財務債務。

### **ESL於指定日期贖回**

ESL將於二零二六年十一月二十一日及二零二七年五月二十一日，按本金總額22,500,000美元贖回新票據，在各情況下，連同截至指定贖回日期（但不包括該日）的累計及未付利息（如有），並按比例減少各新票據本金額的方式贖回。

### **ESL選擇贖回**

ESL可於二零二七年五月二十一日或其後的任何時間按將予贖回新票據本金額之103%，連同選擇贖回通知中訂明的指定贖回日期的應計及未付利息贖回全部或部分新票據。

### **因控制權變動贖回**

於控制權出現變動後的任何時間，任何新票據持有人均有權選擇要求ESL按本金額的101%連同截至控制權變動沽出日期（不包括該日）的應計利息贖回其於控制權變動沽出日期持有的全部（而非部分）新票據。

### **違約事件**

倘發生違約事件（例如並無付款、違反契諾、ESL或本公司違反若干責任、交叉違約、清盤及其他），新票據將可能即時到期並須按其本金額連同應計利息付還。

## 本公司及新票據發行的理由

本公司為一間投資控股公司，主要從事物業發展、重新定位及投資。本公司的主要附屬公司主要於香港、中國及澳門從事物業優化、發展以及物業投資。董事會認為，新票據發行實為適時補充本集團未來物業投資所需資金的契機。董事會相信，新票據發行將進一步提升本集團形象及進入國際債務資本市場的能力，為本集團日後發展提供支持。

新票據發行的完成取決於若干條件的滿足。倘新票據發行完成，ESL將把所得款項淨額轉借予本公司及／或本集團的其他成員公司，再用作償還若干債務（包括但不限於為購買根據要約交回的二零二五年票據提供資金）。

本公司預期，新票據發行將不會影響本公司於二零二五年三月二十一日在聯交所刊發的有關策略性資助及夥伴關係建議書的供股章程中所述的相關所得款項的擬定用途。

## 上市

本公司已獲得原則上批准將新票據在新加坡交易所上市。新加坡交易所對本公佈作出或陳述的聲明或意見的準確性概不負責。新票據獲准納入新加坡交易所的正式上市名單及於新加坡交易所獲准之新票據報價不應視為ESL、本公司、較大集團或新票據之投資亮點。

## 一般事項

本公佈所包含的相同資訊由ESL在新加坡交易所上同步發佈。

## 釋義

本公佈內，除文義另有規定外，下列詞語含義如下：

- 「代理協議」 指 本公司、ESL、過戶登記處、財務代理及 Citibank, N.A.倫敦分行(作為過戶代理及付款代理)將於交割日期或前後訂立的財務代理協議
- 「控制權變動」 指 於以下情況下發生時：
- (i) 控股股東：
    - (A) 不再直接或間接持有本公司已發行股本中最少30%的表決權(除緊隨控股股東就私人配售本公司現有股份(當中，於相關配售協議日期起14個曆日內以發行本公司新股份予控股股東的方式進行先舊後新配售，而將予發行的本公司有關新股份數額等於控股股東出售的本公司股份數額且於有關先舊後新配售後控股股東並無獲取任何出售所得款項淨額)而暫時出售本公司股份後的14個曆日期間外)；或
    - (B) 不再是本公司的最大單一股東；或
  - (ii) 本公司與任何其他人士(控股股東除外)合併或併入任何其他人士(控股股東除外)或出售或轉讓其全部或絕大部分資產予任何其他人士(控股股東除外)，除非該合併、兼併、出售或轉讓將使控股股東：

(A) 直接或間接持有本公司已發行股本中  
最少30%的表決權(若屬合併或兼併)  
或繼承實體(若屬出售或轉讓);及

(B) 成為本公司的最大單一股東(若屬合併  
或兼併)或繼承實體(若屬出售或轉讓)

「控制權變動沽出日期」	指	控制權變動後30日屆滿後起計第14日,或(若較遲)ESL、過戶登記處及財務代理向票據持有人發出有關通知當日後30日
「聯席經辦人」	指	中信銀行(國際)有限公司及國泰君安證券(香港)有限公司
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	鍾先生及下列人士的總股權:  (i) 鍾先生的任何繼承人、產業、直系子孫(或其配偶)、配偶或父母及/或其任何聯營公司(定義見上市規則);或  (ii) 任何信託、法團、合夥或其他實體,而當中的直接或間接受益人、股權持有人、合夥人、擁有人或人士為鍾先生或受鍾先生及/或上文(i)段所指的其他人士控制。
「契約書」	指	ESL將於交割日期或前後簽立的契約書
「擔保契據」	指	本公司將於交割日期或前後簽立的擔保契據
「董事」	指	本公司董事

「ESL」	指	Estate Sky Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「最終發售通函」	指	就新票據發行而編製，日期為認購協議當日的最終發售通函
「財務代理」	指	Citicorp International Limited
「總額票據憑證」	指	將代表新票據的總額票據憑證
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司就ESL不時應就新票據妥為及準時支付的全部款項給予的無條件及不可撤回擔保
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「持有人」或「票據持有人」	指	當時就有關新票據名列登記冊的人士（或倘屬聯名持有，則為排名首位者）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人」	指	摩根大通證券（亞太）有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及瑞士銀行香港分行
「聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人」	指	德意志銀行香港分行及摩根士丹利國際股份有限公司
「較大集團」	指	本公司、其附屬公司、聯營公司及合營企業不時作為整體的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「鍾先生」	指	鍾楚義先生

「新票據」	指	由本公司無條件及不可撤回地擔保的於二零二八年到期的150,000,000美元10.50%有擔保票據
「新票據發行」	指	由ESL發行新票據
「人士」	指	就控制權變動及控股股東而言，包括任何個人、公司、法團、商號、合夥、合營、企業、協會、組織、信託、國家或國家機構（在各情況下均不論是否屬獨立法律實體）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「登記冊」	指	新票據於英國境外的登記冊
「過戶登記處」	指	Citibank, N.A.倫敦分行
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.016港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特定資產」	指	以下各項： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 中國上海靜安區吳江路169號1至2層、7層（廊道）及石門一路333弄1號地庫1層「四季坊」購物商場；</li> <li>(b) 中國上海黃浦區馬當路222弄「華府天地商場」1至6號1層、2層及地庫1層；</li> <li>(c) 香港九龍佐敦彌敦道241及243號「香港體檢中心」；</li> <li>(d) 香港中環閣麟街48號「FOCO」；</li> </ul>

(e) 香港半山山頂道10號「山頂道8-12號」B座；  
及

(f) 香港新界上水粉錦公路333號「華第」的92%  
權益(不包括粉錦公路333C號)

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	ESL、本公司與聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人就新票據發行訂立日期為二零二五年五月十四日的協議
「要約交收日期」	指	(i)要約之交收日期及(ii)完成根據要約購回的二零二五年票據的取消(以較後者為準)
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地以及受其司法管轄權影響的所有地方
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)

承董事會命  
資本策略地產有限公司  
公司秘書  
鄧煒傑

香港，二零二五年五月十四日

於本公佈日期，執行董事為鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生、何樂輝先生、梁景賢先生及鍾宛彤女士；而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)。