

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因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之任何損失承擔任何責任。



資本策略
CAPITAL STRATEGIC INVESTMENT LIMITED
資本策略投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

須予披露交易
成立合營公司
收購上海物業

董事會宣佈，於二零零七年九月十一日，本公司之間接全資附屬公司China Wonder與Eastwealth訂立合營協議，以成立等份合營公司，按該物業之協定值105,000,000美元收購間接持有該物業之Bracewood。

根據上市規則第14章之規定，成立合營公司及收購事項構成本公司之一項須予披露交易。本公司將於可行情況下盡快向各股東寄發一份通函，當中載有合營協議及收購事項之進一步詳情。

1. 合營協議

(a) 日期

二零零七年九月十一日

(b) 訂約方

- (i) China Wonder，本公司之間接全資附屬公司；及
- (ii) Eastwealth，聯交所主板上市公司天安中國投資有限公司(股份代號：28)之間接全資附屬公司。Eastwealth為投資控股公司。天安中國投資有限公司主要於中國從事開發高端住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇、物業投資、物業管理及酒店營運。

就董事所知、所悉及所信並已作一切合理之查詢，Eastwealth及天安中國投資有限公司均為獨立第三方，並非本公司或其任何附屬公司或彼等各自之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自聯繫人士之關連人士。

* 僅供識別

(c) 合營公司之目的

合營公司連同其附屬公司將持有及經營該物業，該物業乃名為「永新廣場」，位於上海黃浦區人民廣場南京西路128號之辦公大樓。

(d) 合營公司之股權架構

合營公司將分別由本公司之間接全資附屬公司China Wonder及Eastwealth各持有50%。

(e) 資金承擔

根據合營協議，本集團之總資金承擔(包括合營公司股本之象徵式出資、本集團應佔之按比例股東貸款(不超過30,000,000美元，乃免息及須應要求隨時償款)及本集團應佔約17,800,000美元將給予合營公司作為Bracewood及其附屬公司現有借款之抵押之按比例公司擔保)約為47,800,000美元(相當於372,840,000港元)，乃經參考合營公司預期資金需要後按公平基準磋商後釐定。資金承擔將以本集團內部資金及外來銀行借貸撥付。

(f) 合營公司之管理

合營公司之董事會將由四名董事組成。本集團及Eastwealth均有權委任兩名董事，而合營公司將以本公司共同控制實體方式列賬。

2. 收購事項

(a) 日期

二零零七年九月十一日

(b) 訂約方

- (i) 買方： 合營公司
- (ii) 賣方： CPI Asia NP, Ltd.及曹其鏞先生
- (iii) 擔保人： CPI Capital Partners Asia Pacific L.P.

CPI Asia NP, Ltd.為特定用途公司，其成立旨在持有該物業，而CPI Capital Partners Asia Pacific L.P.則為Citi Property Investors（「CPI」，屬Citigroup之房地產管理業務）之一部份。就董事所知、所悉及所信並已作一切合理之查詢，賣方及擔保人各方及其最終實益擁有人(如適用)均為獨立第三方，並非本公司或其任何附屬公司或彼等各自之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自聯繫人士之關連人士。

(c) 將予收購資產

Bracewood全部已發行股本，該公司透過其全資附屬公司擁有該物業。

該物業乃名為「永新廣場」，位於中國上海南京西路128號之22層高辦公大樓，總建築面積約為29,027.38平方米。

Bracewood為於英屬處女群島註冊成立之公司，該物業由其經營附屬公司持有。該經營附屬公司於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之經審核營業額及除稅前後溢利／(虧損)分別為人民幣35,863,559元及人民幣28,780,944元，以及人民幣1,012,063元及人民幣(13,854,960)元。二零零六年錄得虧損，主要因為租金收入減少約人民幣7,000,000元及經營及財務開支上升約人民幣8,000,000元所致。

(d) 代價

該物業之協定值為105,000,000美元，乃按獨立物業估值師於二零零七年九月十一日就該物業所進行估值而釐定。收購事項之代價乃105,000,000美元及買價調整之總和，並由本公司、合營公司及賣方按公平基準磋商後釐定。收購事項之代價將主要以Eastwealth及China Wonder按比例向合營公司提供之股東貸款繳付，餘款則將以Bracewood及其附屬公司之現有銀行貸款繳付，部份將由合營公司股東所提供之按比例擔保為抵押。

二零零七年十月三十一日（「完成日期」）後十(10)個營業日內，賣方須向合營公司送交按合營公司及賣方就編製年終賬目而聯名委任之會計師事務所編製之經審核財務報表，由賣方編製之買價調整報表。倘Bracewood於年終賬目之買價調整高於完成日期之買價調整，合營公司須向賣方支付差額。倘Bracewood於年終賬目之買價調整低於完成日期之買價調整，賣方將向合營公司退回相應款項。買價調整不設上限。由於買價調整主要與完成前應收租金有關，故所涉及之金額上限（不連或會作出之任何扣減）當不會超過約人民幣8,000,000元。

3. 成立合營公司及收購事項之理由

本公司為一家投資控股公司，主要從事物業投資及證券投資業務。該物業位於上海黃金地段，董事認為該物業乃本公司參與中國物業市場之投資良機。

4. 一般資料

根據上市規則第14章之規定，按照合營協議，本集團於股本及股東貸款之總資金承擔將約為372,840,000港元，構成本公司之一項須予披露交易。本公司將於可行情況下盡快向各股東寄發一份通函，當中載有合營協議及收購事項之進一步詳情。

5. 釋義

在本公佈內，除非文義另有指明，否則以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	合營公司收購Bracewood全部已發行股本
「聯繫人士」	指	上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「Bracewood」	指	Bracewood Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，間接擁有該物業
「China Wonder」	指	China Wonder Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，乃本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	資本策略投資有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「Eastwealth」	指	Eastwealth Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，乃天安中國投資有限公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「合營公司」	指	宏信有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，分別由China Wonder及Eastwealth各持有50%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國
「買價調整」	指	按綜合入賬基準之Bracewood總資產(不連該物業、當中之家具、裝置及設備、租賃裝修及／或租賃物業裝修之預付開支，以及該集團公司之任何股東貸款)減總負債(不包括任何遞延稅項負債及全部或然負債撥備(如有))
「該物業」	指	名為「永新廣場」，位於中國上海南京西路128號之物業
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	CPI Asia NP, Ltd.及曹其鏞先生，Bracewood之擁有人

承董事會命
資本策略投資有限公司
 執行董事
馬慧敏

香港，二零零七年九月十二日

於本公佈日期，鍾楚義先生為非執行主席；翟迪強先生、簡士民先生、馬慧敏女士及周厚文先生為執行董事；而黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生為獨立非執行董事。