

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，且表明不會就本公佈全部或任何部份內容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

**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)

## 主要交易

### 出售得智有限公司之權益

#### 行使換股權

於二零一零年六月二十九日，曉輝就所有無投票權股份(相當於得智已發行股本總額之50%)行使根據股東協議向無投票權股份持有人授出之換股權。待股東(根據上市規則須放棄投票者(如有)除外)通過普通決議案後，於轉換時得智將贖回無投票權股份及按一股無投票權股份對一股普通股之比率轉換為普通股。

於本公告日期，得智之已發行股本分別由本公司之全資附屬公司Capital Strategic持有50%(以五股普通股代表)及華人置業之全資附屬公司曉輝持有50%(以五股無投票權股份代表)。根據上市規則，由於Capital Strategic持續持有得智之100%投票權，故得智為本公司附屬公司。

於完成轉換後，得智將由Capital Strategic持有50%(以五股普通股代表)及曉輝持有50%(以五股普通股代表)。得智將因此而不再是本公司附屬公司及將會成為本公司之共同控制實體，以及得智集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表內綜合列賬。因此，根據上市規則，完成轉換將構成視作出售附屬公司。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

鑒於完成轉換後，得智集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表內綜合列賬，故根據上市規則，完成轉換將構成視作出售附屬公司。轉換所適用之一項或以上百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，故此構成上市規則第14.06(3)條之主要變賣交易。因此，完成轉換須遵守上市規則之申報、公佈及獲取股東批准之規定。據董事所知，概無股東於轉換中擁有任何重大利益，故概無股東須就批准轉換之決議案在股東特別大會上放棄投票。

## 一般資料

一份載有轉換之進一步詳情及召開股東特別大會之通告的通函，將於二零一零年七月二十一日或之前寄發予股東。

## 背景

得智乃於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，而本公司及華人置業各自透過該公司間接持有該物業之50%權益。得智之法定股本分為普通股及無投票權股份。按照得智之組織章程大綱及細則，無投票權股份就得智股息之權利及於清盤時歸還繳足資本及分派盈餘資產之優先權和比例與普通股享有同地位，但無投票權股份之持有人無權於得智之股東會議上投票。

根據日期為二零零九年十二月十八日之買賣協議，曉輝以現金代價23.40港元向Capital Strategic購入三股無投票權股份(相當於得智已發行股本總額之30%)。於二零一零年六月二十九日，該公司因根據買賣協議授出之認購期權獲行使，以現金代價15.60港元向Capital Strategic購入其餘兩股無投票權股份(相當於得智已發行股本總額之20%)。根據買賣協議，曉輝亦向Capital Strategic授出認沽期權，該認沽期權須取決於曉輝是否行使認購期權，行使期限為Capital Strategic完成向曉輝轉讓認購期權股份當日(即二零一零年六月二十九日)起至該日後180日屆滿當日(包括首尾兩日)。倘Capital Strategic行使認沽期權及認沽期權股份之買賣得以完成，得智將不再是本公司之共同控制實體及將會成為華人置業之間接全資附屬公司。

得智分別結欠曉輝及Capital Strategic之未償還股東貸款約為487,600,000港元，即彼等按照股東協議之條款依比例向得智所作墊款。

為應付躍譽間接收購該物業(已於二零一零年四月一日完成)之資金及躍譽之營運資金，躍譽已於二零一零年三月十七日根據貸款協議獲得最高達895,000,000港元之貸款額。就此而言，本公司已就貸款協議按照於躍譽之權益比例向貸款銀行提供最高約達626,500,000港元之擔保，華人置業則就貸款協議按照於躍譽之權益比例向貸款銀行提供最高約達268,500,000港元之擔保。本公司及華人置業提供擔保之金額將予調整，以反映彼等於得智之間接股權比例，而本公司之擔保將相應降低至447,500,000港元。

於本公告日期，已悉數提取貸款額。

股東協議亦規定，無投票權股份之持有人可行使換股權，屆時，待股東(根據上市規則須放棄投票者(如有)除外)通過普通決議案後，得智將贖回無投票權股份及按一股無投票權股份對一股普通股之比率轉換為普通股。

### 行使換股權

於二零一零年六月二十九日，曉輝行使根據股東協議向無投票權股份持有人授出之換股權，故此待股東(根據上市規則須放棄投票者(如有)除外)通過普通決議案後，得智將贖回曉輝持有之所有五股無投票權股份及轉換為將由曉輝持有之普通股。

於本公告日期，得智之已發行股本分別由本公司之全資附屬公司Capital Strategic持有50%(以五股普通股代表)及華人置業之全資附屬公司曉輝持有50%(以五股無投票權股份代表)。根據上市規則，由於Capital Strategic持續持有得智之100%投票權，故得智為本公司附屬公司。

於完成轉換後，得智全部已發行股本將僅包括普通股，而得智將由Capital Strategic持有50%(以五股普通股代表)及曉輝持有50%(以五股普通股代表)。得智將因此而不再是本公司附屬公司，以及得智集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表內綜合列賬。因此，根據上市規則，完成轉換構成視作出售附屬公司。

待取得股東批准後，轉讓方會作效。

## 本集團的資料

本集團主要從事物業投資及證券投資。Capital Strategic為投資控股公司。

## 曉輝的資料

據董事所知，曉輝為投資控股公司及華人置業之間接全資附屬公司，而按照華人置業所發表之公開資料，華人置業主要從事物業投資及發展、經紀、證券投資、借貸及化妝品分銷和貿易業務，其股份於聯交所上市，股份代號為127。

據董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，除持有五股無投票權股份外，於本公告日期，曉輝、華人置業、其控股股東及華人置業控股股東之最終實益股東為獨立第三方。

## 得智集團的資料

得智乃於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，其唯一資產為躍譽之全部已發行股本，而躍譽乃於香港註冊成立之投資控股公司，其唯一資產為上海新茂之全部註冊資本。

上海新茂乃於中國註冊成立之公司及該物業之登記擁有者，而該物業乃其唯一重大資產。該物業位於上海淮海路商圈中央，包括一棟二十層高之甲級寫字樓大廈連同地下之商業範圍及三層地庫之泊車位，總建築面積為43,335.55平方米。寫字樓範圍目前租予國際及企業租戶，租用率超過93%。該物業之收購已於二零一零年四月一日完成。

按照得智及躍譽按照香港公認會計原則和慣例編製之未經審核綜合財務報表，

- (a) 二零零九年五月十三日(註冊成立日期)至二零一零年三月三十一日(財政年度年結日)止期間之除稅前及後虧損淨額為3,400,000港元；及
- (b) 於二零一零年三月三十一日，得智集團之總資產及總負債分別約為1,850,500,000港元及1,853,900,000港元，因此負債淨額約為3,400,000港元。

按照上海新茂按照中國公認會計原則和慣例編製之經審核財務報表，

- (a) 截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之除稅前及後純利分別約為人民幣58,000,000元及約人民幣43,500,000元；
- (b) 截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之除稅前及後純利分別約為人民幣61,100,000元及約人民幣44,300,000元；及
- (c) 於二零零九年十二月三十一日，總資產及總負債分別約為人民幣658,900,000元及約人民幣378,900,000元，因此資產淨值約為人民幣280,000,000元。

本集團及上海新茂之會計準則的主要差異為截至二零零九年十二月三十一日止財政年度內該物業之價值於上海新茂之財務報表內按成本減去折舊入賬，而物業權益於本集團之財務報表內則按照公平值列賬。

### **進行轉換之理由及利益**

訂立買賣協議致使與華人置業達成戰略合作關係之基礎，而根據買賣協議授出認購期權及認沽期權讓本公司藉著按比例減少股東貸款及調整就貸款協議所提供之企業擔保，增強本集團之財務狀況。根據股東協議授出換股權亦讓本公司及華人置業進一步增強本公司與華人置業之間的戰略合作關係。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款(包括行使認購期權及授出認沽期權)及轉換符合本集團及股東整體之利益，符合正常商業條款，且該等條款屬公平合理。

### **轉換之財務影響**

於本公告日期，得智之已發行股本分別由本公司之全資附屬公司Capital Strategic持有50%(以五股普通股代表)及華人置業之全資附屬公司曉輝持有50%(以五股無投票權股份代表)。

待股東(根據上市規則須放棄投票者(如有)除外)通過普通決議案後，於完成轉換時，得智全部已發行股本將僅包括普通股，而得智將由Capital Strategic持有50%(以五股普通股代表)及曉輝持有50%(以五股普通股代表)。得智將因此而不再是本公司附屬公司，以及得智集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表內綜合列賬。因此，根據上市規則，完成轉換構成視作出售附屬公司。

本集團預期，轉換不會產生重大盈虧。本集團之資產將減少約2,271,400,000港元及本集團之負債將減少約2,274,800,000港元。因此，本集團之資產淨值將增加約3,400,000港元。

## 上市規則之涵義

鑒於完成轉換後，得智集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表內綜合列賬，故根據上市規則，完成轉換將構成視作出售附屬公司。轉換所適用之一項或以上百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，故此構成上市規則第14.06(3)條之主要變賣交易。因此，完成轉換須遵守上市規則之申報、公佈及獲取股東批准之規定。據董事所知，概無股東於轉換中擁有任何重大利益，故概無股東須就批准轉換之決議案在股東特別大會上放棄投票。

### 一般資料

一份載有轉換之進一步詳情及召開股東特別大會之通告的通函，將於二零一零年七月二十一日或之前寄發予股東。

### 釋義

本公佈內使用之以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「認購期權」	指	Capital Strategic根據買賣協議以獲支付1.00港元之代價向曉輝授出之期權，據此曉輝可要求Capital Strategic按認購期權價格向曉輝出售認購期權股份
「認購期權價格」	指	每股認購期權股份7.80港元
「認購期權股份」	指	Capital Strategic實益持有之兩股無投票權股份
「Capital Strategic」	指	Capital Strategic Ventures Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司
「華人置業」	指	華人置業集團，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號為127
「本公司」	指	資本策略地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「轉換」	指	得智贖回無投票權股份及將該等無投票權股份轉換為普通股，比率為一股無投票權股份可轉換為一股普通股

「換股權」	指	根據股東協議授予無投票權股份持有人之權利，以要求得智進行轉換
「董事」	指	本公司之董事
「得智」	指	得智有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公告日期為本公司之附屬公司
「得智集團」	指	得智、躍譽及上海新茂
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「曉輝」	指	曉輝有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司及華人置業之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	於二零一零年三月十七日躍譽作為借款方及香港一間持牌銀行作為貸款方，就最高達895,000,000港元之貸款額訂立之貸款協議
「無投票權股份」	指	得智股本中每股面值1.00美元的股份，該等股份就得智股息之權利及於清盤時償還繳足資本及分派盈餘資產之優先權和比例與普通股享有同等地位，但其持有人無權於得智之股東會議上投票
「普通股」	指	得智股本中每股面值1.00美元之普通股
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國上海淮海路商圈中央太倉路233號之樓宇(稱為新茂大廈)，包括一棟商業樓宇，總建築面積為43,335.55平方米

「認沽期權」	指	曉輝根據買賣協議以獲支付1.00港元之代價向Capital Strategic授出之期權，據此，Capital Strategic可要求曉輝按認沽期權價格向Capital Strategic購買認沽期權股份
「認沽期權價格」	指	每股認沽期權股份7.80港元
「認沽期權股份」	指	Capital Strategic實益持有之五股普通股
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	於二零零九年十二月十八日Capital Strategic與曉輝就(其中包括)買賣得智之三股無投票權股份訂立之協議
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准(其中包括)轉換
「上海新茂」	指	上海新茂房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司，為躍譽之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.008港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	Capital Strategic、曉輝及得智之間的股東協議，以載列Capital Strategic及曉輝就得智及其附屬公司之各項有關權利和義務
「躍譽」	指	躍譽有限公司，於香港註冊成立之公司及得智之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
執行董事  
簡士民

香港，二零一零年六月二十九日

於本公告日期，鍾楚義先生為非執行主席；簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生為執行董事；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。