

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

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) 建議透過收購 VASTNESS INVESTMENT LIMITED 之
50% 股本權益組成一間合營企業
及
(2) 有關提供股東貸款及反彌償保證
之可能須予披露交易**

收購協議

本公司建議聯同德祥共同投資該等物業。於二零一一年七月七日聯交所交易時段後，買方與賣方訂立收購協議，據此，買方有條件同意購入而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為337,000,000港元(可予調整)。銷售股份相當於Vastness之50%股本權益，而Vastness間接擁有展栢、捷毅及堡捷全部已發行股本，而其各自則分別擁有悅華物業、南峰物業及裕景物業。

作為收購協議其中一項條款，於完成時，買方(即本公司之全資附屬公司)將簽立以賣方及德祥(即賣方之最終控股公司)為受益人之反彌償保證契約，據此，買方與本公司將承諾，倘於收購事項後並無根據融資文件調減德祥負債以反映其於Vastness之實際權益，就德祥於東亞銀行融資文件項下負債之50%向德祥提供彌償保證。

* 僅供識別

股東協議

於完成時，賣方、買方與Vastness將訂立股東協議，據此(其中包括)買方將承諾提供最多100,000,000港元之股東貸款，而賣方將承諾提供最多100,000,000港元之相應股東貸款，以撥付該等物業之重新定位及作為Vastness集團之營運資金。

上市規則之涵義

收購事項將導致Vastness同時成為本公司之共同控制實體，因而構成本公司與德祥間合營企業之組成，而Vastness作為合營企業機構。Vastness從事一項單一目的交易，即投資將予出售之該等物業，具有本集團於日常及一般業務過程中之收益性質。是項合營企業安排乃按公平基準且根據一般商業條款訂立，而股東協議載有條款，致令合營企業於未經合營企業夥伴一致同意下不得：(A)更改其業務性質或範圍；或(B)進行任何並非按公平基準訂立之交易。

由於就提供股東貸款及反彌償保證根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率可能多於5%但少於25%，故提供股東貸款及反彌償保證可能構成本公司之須予披露交易，因而可能須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零一一年七月七日聯交所交易時段後，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立收購協議。以下載列收購協議之主要條款。

收購協議

日期： 二零一一年七月七日

訂約方：

賣方： ITC Properties (Hong Kong) Limited，德祥之間接全資附屬公司；及

買方： Greatward Limited，本公司之間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，亦非本公司之關連人士。賣方之主要業務為投資控股。

將收購之資產：

將收購之資產包括(i)銷售股份，相當於本公佈日期及完成時Vastness全部已發行股本之50%；及(ii)銷售貸款，相當於完成時Vastness結欠賣方之全數股東貸款之50%。於收購協議日期，銷售貸款本金額約為143,900,000港元。

代價：

銷售股份及銷售貸款之總代價為337,000,000港元(可予調整)(即499,500,000港元減Vastness集團於東亞銀行融資項下尚未償還貸款本金總額約325,000,000港元之50%)，將如下分配：

- (i) 銷售貸款應佔之代價部份將相等於銷售貸款之面值；及
- (ii) 代價結餘將撥歸銷售股份。

買方已／將透過以下方式以現金支付代價：

- (i) 於簽訂收購協議時已支付100,000,000港元之按金(「首筆按金」)；
- (ii) 於收購協議日期起計兩(2)週內須進一步支付150,000,000港元之按金(「第二筆按金」)；及
- (iii) 於完成時支付代價餘額。

倘Vastness集團於完成時有任何進一步負債(上述東亞銀行融資項下本金額325,000,000港元除外)，代價須就有關額外負債下調50%。

本集團將自其內部資金資源撥付代價。

倘買方未能悉數支付第二筆按金且未能於原有到期日起計七(7)個營業日內就此作出補救行動，則賣方在並無損害彼之其他權利及補救機會之情況下，有權沒收首筆按金及已付予賣方之第二筆按金任何部份，並以書面通知買方終止收購協議。

代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)(i) Vastness集團於二零一一年六月二十七日之未經審核虧絀淨額約12,100,000港元；(ii)由獨立專業估值師按合併地盤之基準進行之該等物業於二零一一年三月三十一日估值1,200,000,000港元；(iii)於收購協議日期尚未償還銷售貸款餘額約143,900,000港元及東亞銀行融資項下尚未償還貸款本金額325,000,000港元；(iv)其後本地物業市況變動；及(v)該等物業之現況後，以公平磋商釐定。董事認為，收購協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

先決條件：

收購協議須待以下條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方告完成：

- (i) 買方信納對Vastness集團各成員公司所進行盡職審查之結果；
- (ii) 賣方於收購協議作出之保證於完成時在各重大方面仍屬真實準確，且並無誤導成分；
- (iii) 由賣方向買方提交由英屬處女群島之相關註冊代理所發出且日期不早於完成日期前七(7)個營業日之良好信譽證明(受一般假設及保留意見所規限)，確認賣方及於英屬處女群島註冊成立之Vastness集團各集團公司為聲譽良好之企業；
- (iv) 展栢、捷毅及堡捷分別就悅華物業、南峰物業及裕景物業提供之妥善所有權；
- (v) 德祥股東(根據上市規則或適用法律、規則及規例須放棄表決者除外)於德祥將予召開之股東特別大會上批准收購協議及據此擬進行之交易(如需要)；
- (vi) 賣方及/或德祥已就訂立及實行收購協議及據此擬進行之交易遵守上市規則一切其他相關規定、取得全部所需批准及符合相關機關之程序；及
- (vii) 已取得東亞銀行就有關收購協議及據此擬進行之交易之批准而並無附設條件，或如有附設條件，則按賣方與買方均接受之條款。

買方可全權酌情於任何時間透過向賣方發出書面通知豁免第(i)、(ii)、(iii)及(iv)項條件。賣方或買方均不得豁免第(v)及(vi)項條件。第(vii)項條件可於賣方與買方協定之情況下獲豁免。倘上述條件於最後完成日期或之前未能達成或獲豁免(視乎情況而定)及/或第(ii)項條件於完成日期未獲達成(及不獲買方豁免)，則收購協議訂約各方之權利及責任將告失效及不再具有進一步效力(除先前違反外)。在此情況下，賣方須於三(3)個營業日內不計任何利息向買方退回首筆按金及(如適用)第二筆按金。

完成：

收購事項將於達成或獲豁免(視乎情況而定)上述最後一項條件後第三(3)個營業日或賣方與買方可能於書面共同協定之其他日期完成。

倘條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後因買方違約而未能完成收購事項，則賣方有權沒收首筆按金，並於三(3)個營業日內不計任何利息向買方退回第二筆按金，但不損害賣方根據收購協議可能擁有之權利及補救機會。倘賣方為違約方，則賣方須於三(3)個營業日內向買方退回首筆按金及第二筆按金，而不損害買方根據收購協議可能擁有之權利及補救機會。

其他條款：

於二零一一年三月三十一日，展栢、捷毅及堡捷(作為借款人)以及德祥(作為擔保人)與東亞銀行(作為放款人)已就625,000,000港元之東亞銀行融資訂立融資協議，以供該等物業重新定位之用。除該等物業之按揭外，(其中包括)德祥已作出東亞銀行擔保。德祥於完成後預備繼續提供東亞銀行擔保，條件為其於東亞銀行融資文件項下之50%負債須獲本公司提供彌償保證。就此，作為收購協議其中一項條款，倘於收購事項後並無根據融資文件調減德祥負債以反映其於Vastness之實際權益，買方與本公司須於完成時簽立以賣方及德祥為受益人之反彌償保證。於本公佈日期，上述融資項下之尚未償還本金額為325,000,000港元。

稅務彌償：

賣方承諾就Vastness集團就該等物業於完成日期後不時應付之利得稅(經參考於完成日期該等物業賬面成本評估或計算)為(i) 600,000,000港元及(ii) 999,000,000港元之差額之50%向買方提供彌償保證，惟賣方於此項稅務彌償項下最高負債將不會超過25,000,000港元。

股東協議及股東貸款

於完成時，賣方、買方與Vastness將就彼等於完成後於Vastness集團之權益之事務(包括但不限於其營運、管理及業務)以及權利訂立股東協議。股東協議之主要條款載列如下：

董事會之組成： Vastness及Vastness集團各成員公司之董事會須由不超過六(6)名董事組成。賣方及買方各自有權提名及委任最多三(3)名董事。

股息政策： 就Vastness集團各成員公司而言，所有可供分派溢利(扣除稅項撥備及解除尚未償還銀行債項(包括本金、應計利息及其他款項)以及股東貸款後)將以股息形式分派予其股東。

優先購買權及尾隨權： 倘股東有意向一名第三方出售其於Vastness之權益，所有其他股東擁有優先購買權，可按相同之價格及重大條款購買全部(但非部份)轉讓股東擬出售於Vastness之股份及提供予Vastness之貸款。

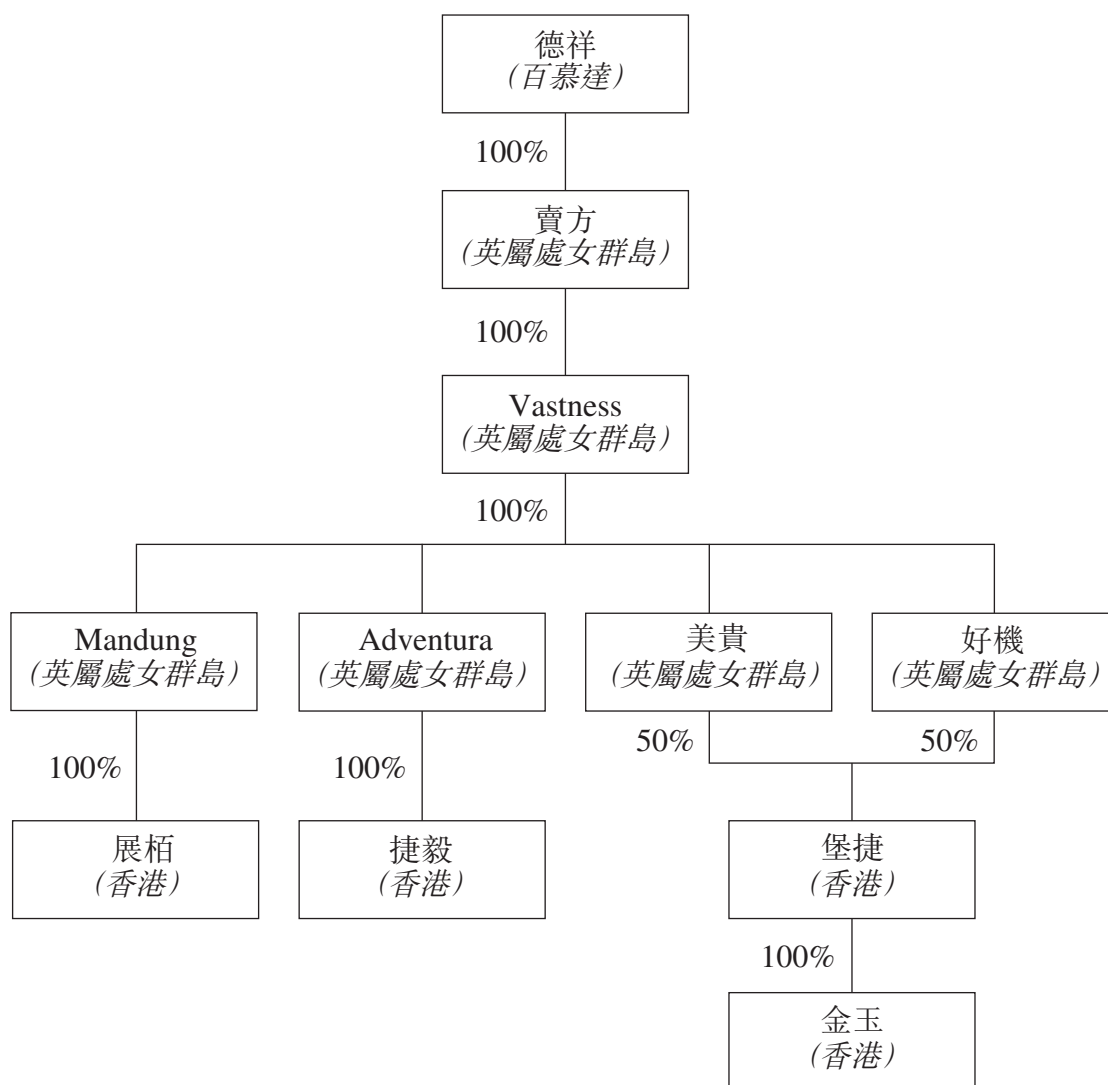
另外，其他股東亦獲賦予尾隨權，據此，彼等可按向售股股東提供之相同條款及條件出售彼等於Vastness之權益。

融資： 除德祥目前根據東亞銀行融資文件提供之抵押，以及本公司及買方將向賣方及德祥就德祥於東亞銀行融資文件項下負債之50%提供之反彌償保證外，買方將承諾進一步向Vastness提供股東貸款最多合共不多於100,000,000港元，而賣方將承諾提供相應股東貸款最多100,000,000港元。該等股東貸款須為無抵押、可按賣方與買方協定之利率計息及僅獲Vastness董事會批准後方可償還。

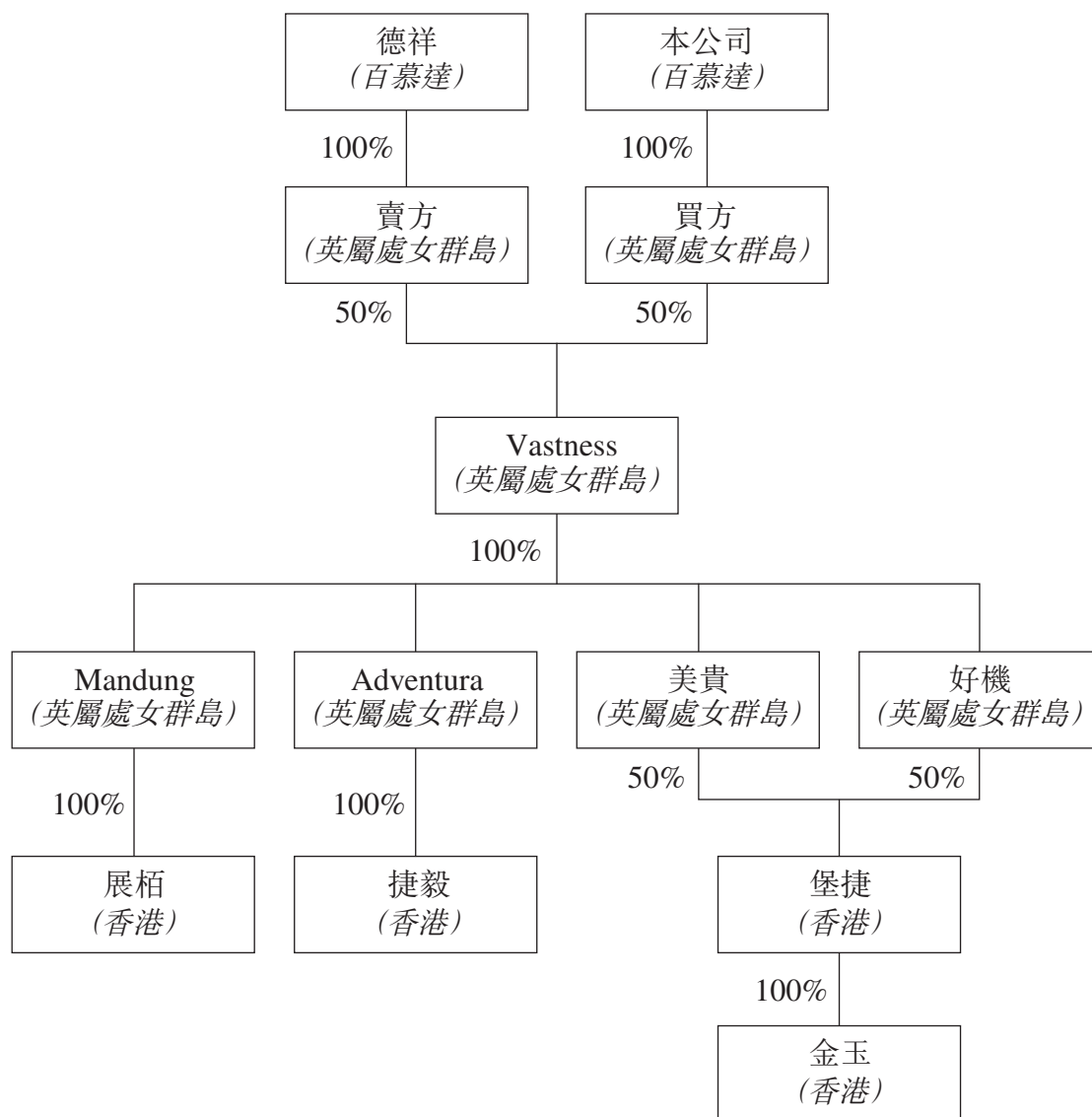
終止： 除非Vastness之全部已發行股本將由一名股東擁有或Vastness須清盤或不再作為企業實體存在，股東協議將繼續具有全面效力及有效。

VASTNESS 集團於完成前後之架構

(i) 以下載列 Vastness 集團於本公佈日期及緊接完成前之架構



(ii) 以下載列Vastness集團緊隨完成後之架構



附註：括號內之字眼指註冊成立地點

有關賣方及德祥之資料

據董事所知，賣方為投資控股公司，且為德祥之間接全資附屬公司；根據德祥發放之公開資料，德祥為投資控股公司，且其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資，另其股份於聯交所上市(股份代號為199)。德祥及其附屬公司亦於中國從事高爾夫球度假村及消閒經營業務、證券投資及提供貸款融資服務。

有關VASTNESS集團之資料

據董事所知，Vastness為於二零一零年一月二十日在英屬處女群島註冊成立之特殊目的機構，擁有Mandung、Adventura、美貴及好機之全部已發行股本。Mandung擁有展栢之全部已發行股本，而展栢則擁有悅華物業。Adventura擁有捷毅之全部已發行股本，而捷毅則擁有南峰物業。美貴及好機各自擁有堡捷之50%已發行股本，而堡捷則擁有裕景物業。據本公司所知，於收購協議及本公佈日期，金玉為並無業務活動之公司。

悅華物業包括座落於香港銅鑼灣信德街19-21號前稱「悅華閣」之樓宇內所有單位，地盤面積約為3,842.5平方呎。

南峰物業包括座落於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號前稱「南峰樓」之樓宇內所有單位，地盤面積約為1,146.7平方呎。

裕景物業包括座落於香港銅鑼灣銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號前稱「裕景洋樓」之樓宇內所有單位，地盤面積約為4,498.8平方呎。

該等物業擬重新定位為豪華時尚住宅高樓，總可售面積約90,000平方呎。

於本公佈日期，現正拆卸該等物業上之現有樓宇。

該等物業由獨立專業估值師韋堅信測量師行按合併地盤之基準進行估值，於二零一一年三月三十一日之估值為1,200,000,000港元。

下表載列Vastness集團截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元
營業額	523	890
除稅前(虧損)/溢利	(8,062)	52,918
除稅後(虧損)/溢利	(8,062)	52,918

於二零一一年
三月三十一日
千港元

負債淨額

(10,738)

緊隨完成後，Vastness將成為本公司之共同控制實體。因此，本集團將於完成後以權益會計法就Vastness集團入賬。該等物業將由Vastness集團以「持作出售物業」入賬。

進行收購事項之理由及利益

本公司為投資控股公司，主要從事物業重新定位及投資。

該等物業位於銅鑼灣黃金地段。董事考慮到收購事項之價格，當中已計及該等物業之黃金地段以及有關地塊類似地段之供應有限，收購事項為本公司以合理價格聯同德祥共同投資於該等物業之優良機遇。

基於上文所述，董事會認為，收購協議及股東協議(包括提供股東貸款以及買方及本公司提供反彌償保證)之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而買方訂立收購協議及股東協議(包括提供股東貸款)符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

收購事項將導致Vastness成為本公司之共同控制實體，因而構成本公司與德祥間合營企業之組成，而Vastness作為合營企業機構。Vastness從事一項單一目的交易，即投資將予出售之該等物業，具有本集團於日常及一般業務過程中之收益性質。是項合營企業安排乃按公平基準且根據一般商業條款訂立，而股東協議載有條款，致令合營企業於未經合營企業夥伴一致同意下不得：(A)更改其業務性質或範圍；或(B)進行任何並非按公平基準訂立之交易。

由於就提供股東貸款及反彌償保證根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率可能多於5%但少於25%，故提供股東貸款及反彌償保證可能構成本公司之須予披露交易，因而可能須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為二零一一年七月七日之買賣協議
「Adventura」	指	Adventura International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之全資附屬公司
「東亞銀行」	指	東亞銀行有限公司
「東亞銀行融資」	指	根據日期為二零一一年三月三十一日之融資協議，東亞銀行(作為放款人)向展栢、捷毅及堡捷(作為借款人)及德祥(作為擔保人)提供定期及循環信貸融資625,000,000港元
「東亞銀行融資文件」	指	展栢、捷毅及堡捷(作為借款人)、德祥(作為擔保人)與東亞銀行(作為放款人)就東亞銀行融資所訂立日期為二零一一年三月三十一日之融資協議，及據此訂立之所有抵押文件，作為有關借款人於有關協議項下之責任及負債之抵押
「東亞銀行擔保」	指	由德祥就東亞銀行融資項下之結欠東亞銀行之債項向東亞銀行作出之擔保
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行一般公開營業日子(星期六、星期日及香港及/或中國其他公眾假期及於上午九時正至下午五時正懸掛或繼續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之任何日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「美貴」	指	美貴集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之全資附屬公司

「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：497)
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成發生之日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	根據收購協議之條款及條件之銷售股份及銷售貸款總代價
「反彌償保證」	指	以賣方及德祥為受益人之反彌償保證契約，據此，買方與本公司將承諾，倘於收購事項後並無根據融資文件調減德祥負債以反映其於Vastness之實際權益，就德祥於東亞銀行融資文件項下負債之50%向德祥提供彌償保證
「董事」	指	本公司董事
「好機」	指	好機集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之全資附屬公司
「堡捷」	指	堡捷國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由美貴及好機分別擁有50%權益
「金玉」	指	金玉投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為Vastness之間接全資附屬公司。據本公司所知，其於本公佈日期為並無業務活動之公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「德祥」	指	德祥地產集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	收購協議日期起計滿四(4)個月當日，或賣方與買方可能以書面協定之其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Mandung」	指	Mandung Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之全資附屬公司
「南峰物業」	指	內地段第1580號A段第1分段中C段第1分段，連同香港銅鑼灣道33號前稱「南峰樓」之宅院
「展栢」	指	展栢有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為Mandung之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門及台灣
「該等物業」	指	南峰物業、裕景物業及悅華物業之統稱
「買方」	指	Greatward Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	於完成日期Vastness欠付賣方之股東貸款全數之50%
「銷售股份」	指	Vastness股本中五十(50)股每股面值1美元之股份，於本公佈日期及於完成日期相當於Vastness已發行股本之50%
「股東貸款」	指	於完成日期後將由本集團根據股東協議向Vastness墊付之貸款最多100,000,000港元
「股東協議」	指	買方、賣方與Vastness將於完成時就Vastness集團於完成後之權益之Vastness事務(包括但不限於其營運、管理及業務)以及權利及責任訂立之股東協議

「捷毅」	指	捷毅投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為Adventura之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Vastness」	指	Vastness Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為德祥之間接全資附屬公司
「Vastness集團」	指	於完成時Vastness及其附屬公司
「賣方」	指	ITC Properties (Hong Kong) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為德祥之間接全資附屬公司
「裕景物業」	指	內地段第1580號A段第1分段中C段餘下部份、內地段第1580號A段第2分段中B段及內地段第1580號A段第2分段中B段第1分段餘下部份，連同香港銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號前稱「裕景洋樓」之宅院
「悅華物業」	指	內地段第1580號A段第1分段中餘下部份及內地段第1580號A段第2分段中餘下部份，連同香港信德街19-21號前稱「悅華閣」之宅院
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

承董事會命
資本策略地產有限公司
公司秘書
簡士民

香港，二零一一年七月十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為鍾楚義先生(主席)、簡士民先生、周厚文先生及黃宗光先生；而本公司之獨立非執行董事則為黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生。