

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

本公告所載資料不會直接或間接於美國境內分發或分發至美國。本公告並不構成或組成於美國購買或認購證券之任何要約或招攬之一部份。將予發行之股份未曾亦將不會根據一九三三年美國證券法（「證券法」）或任何其他司法權區之證券法登記，除根據證券法之登記規定獲豁免登記或不受證券法之登記規定所規限之交易外，概不可在美國境內（定義見證券法S規例）發售或出售。股份將不會在美國提呈公開發售。



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)

根據一般授權
配售現有股份
及認購新股份

聯席賬簿管理人

Jefferies 富瑞

J.P.Morgan

(依字母次序排列)

配售事項及認購事項

於二零一四年九月十六日（交易時段後），(a)賣方、控股股東、本公司及聯席賬簿管理人訂立配售協議，據此，賣方已委任聯席賬簿管理人，而聯席賬簿管理人已有條件地同意擔任賣方之聯席賬簿管理人，促使承配人按每股0.350港元之配售價購買最多1,300,000,000股賣方持有之配售股份；及(b)賣方與本公司訂立認購協議，據此，賣方有條件同意按每股0.350港元之認購價（相當於配售價）認購最多1,300,000,000股認購股份。

* 僅供識別

於本公告日期，本公司之法定股本為180,000,000港元，分為22,500,000,000股股份，其中9,187,039,676股為已發行股份。

1,300,000,000股配售股份佔(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約14.15%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大後已發行股本約12.40%（假設除發行認購股份外，本公司之已發行股本自本公告日期至認購事項完成時並無變動）。

配售事項的完成須待配售協議內詳細列載之條件達成後方可作實。聯席賬簿管理人亦保留在發生若干不可抗力事件之情況下終止配售事項之權利。認購事項的完成須待認購協議內詳細列載之若干先決條件達成後方可作實。

認購事項之所得款項總額將約為455,000,000港元。認購事項之所得款項淨額將約為442,400,000港元，擬用於未來主要在香港及澳門之物業投資以及作為本集團之一般營運資金。

一般授權

認購股份將根據於股東週年大會上授予董事之一般授權發行，發行認購股份將毋須獲得股東批准。

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

警告

配售事項的完成須待本公告所述條件達成後方可作實。根據配售協議內所載有關配售股份之終止條文，聯席賬簿管理人有權在若干情況下於完成日上午十時正前任何時間終止聯席賬簿管理人根據配售協議須予履行之責任。認購事項的完成須待本公告所述若干條件達成後方可作實。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

於二零一四年九月十六日（交易時段後），本公司訂立配售協議以配售最多1,300,000,000股股份，並訂立認購協議以發行最多1,300,000,000股股份。

配售協議

日期

二零一四年九月十六日

訂約方

- (a) 賣方（作為配售股份之賣方）；
- (b) 控股股東；
- (c) 本公司；及
- (d) 聯席賬簿管理人（作為賣方之聯席賬簿管理人）。

於本公告日期，賣方為本公司之主要股東（定義見上市規則），其持有4,402,287,062股股份，佔本公司已發行普通股本約47.92%。賣方及控股股東（為本公司主席兼執行董事並全資擁有賣方）合共持有4,405,332,062股已發行股份，佔本公司已發行普通股本約47.95%。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，聯席賬簿管理人及彼等各自之最終擁有人均為獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見上市規則）之第三方。

配售事項

應本公司之要求，賣方已委任聯席賬簿管理人，而聯席賬簿管理人已有條件地同意擔任賣方之聯席賬簿管理人，促使承配人按每股0.350港元之配售價購買最多1,300,000,000股賣方持有之配售股份。

承配人

承配人及彼等之最終實益擁有人將(i)獨立於賣方及與賣方並非一致行動（定義見收購守則），(ii)獨立於本公司及本公司之關連人士，且與彼等並無關連。此外，預期配售股份將配售予不少於六名承配人，該等承配人為專業、機構及／或其他投資者。本公司現時估計概無承配人將因配售事項而成為本公司之主要股東。

配售股份

於本公告日期，本公司之法定股本為180,000,000港元，分為22,500,000,000股股份，其中9,187,039,676股為已發行股份。

1,300,000,000股配售股份佔(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約14.15%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大後已發行股本約12.40%（假設除發行認購股份外，本公司之已發行股本自本公告日期至認購事項完成時並無變動）。

配售股份之權利

出售配售股份時將不附帶任何產權負擔以及其隨附之一切權利，且配售股份於配售協議日期在所有方面與全部其他已發行股份享有同等權益。

配售價

配售價為每股0.350港元。配售價較：

- (i) 於配售協議日期每股股份在聯交所所報之收市價0.390港元折讓約10.26%；
- (ii) 截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日每股股份在聯交所所報之平均收市價約0.386港元折讓約9.33%；及
- (iii) 截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日每股股份在聯交所所報之平均收市價約0.382港元折讓約8.38%。

配售價乃由本公司、賣方、控股股東及聯席賬簿管理人按公平原則磋商，並經參考股份之現行市價及近期成交量後釐定。

配售事項之條件

配售事項須待就配售事項取得所有必要法律及監管批文或同意（且未有撤回）後，方告完成。

倘上述條件於完成日上午十時正或之前未達成或獲聯席賬簿管理人豁免，配售協議將告終止，而賣方、本公司、控股股東及聯席賬簿管理人均毋須對其他各方承擔責任或不得向其他各方提出損害賠償、補償或其他申索，惟配售協議各方先前違反任何責任或配售協議所規定者除外。

不售股承諾

為促使聯席賬簿管理人訂立配售協議及考慮到聯席賬簿管理人於配售協議項下之責任：

- (1) 賣方及控股股東各自向聯席賬簿管理人承諾，除根據配售協議出售配售股份外，由配售協議日期起計至完成日後滿三個月當日期間，其將不會直接或間接或有條件或無條件地，並且亦會促使其聯繫人士或其控制之公司或任何代名人或為其持有信託之受託人（「中間人」）不會直接或間接或有條件或無條件要約出售、出售、轉讓、訂約出售或以其他方式處置（包括但不限於創設任何購股權、權利、利益、認股權證以購買或以其他方式轉讓或處置或就其創設任何產權負擔），或宣佈有意處置任何股份或其任何權益（包括於任何直接或間接持有本公司任何股份或其他證券之公司之權益）或本公司任何其他同類證券，或可轉換或可交換成為任何該等股份之證券，或附有可認購、購買或收購或有權收取任何該等股份之證券，或訂立任何掉期、衍生或其他安排，將任何該等股份擁有權之經濟後果全部或部份轉讓予其他人，而就該等股份而言其為實益擁有人（無論是直接還是間接持有，亦無論是否通過任何其中間人持有該等股份）及／或該等股份乃登記於其或其任何中間人名下，除非經聯席賬簿管理人事先書面同意任何該等處置或授出事項；及
- (2) 本公司承諾，其將不會並將促使本集團成員公司不會，並且控股股東承諾將會促使本集團成員公司不會在配售協議日期起計至完成日後滿三個月當日期間，發行或同意配發或發行任何股份（不包括根據(i)任何現有購股權計劃項下尚未行使之購股權或(ii)任何以股代息計劃或(iii)認購協議所發行之股份）或其他證券，或授出或同意授出任何購股權（根據現有購股權計劃授出之購股權除外）、認股權證或其他權利以認購本公司股份或其他證券或購回本公司任何證券，除非經聯席賬簿管理人事先書面同意。

配售事項之完成

配售事項須待上述配售事項的先決條件達成後方可作實，預期將於完成日完成。

聯席賬簿管理人可於完成日上午十時正或之前任何時間向賣方發出書面通知終止配售事項，而毋須對賣方、控股股東或本公司負上責任：

- (A) 任何聯席賬簿管理人單獨認為自配售協議日期以來地區、國家或國際之貨幣、金融、政治、軍事、證券市場狀況、經濟狀況、稅務、貨幣匯率、外匯匯率或外匯管制出現變動或聯交所之股份及證券交易出現任何暫停或限制或相關機關在香港、倫敦、上海或紐約

宣佈任何全面禁止商業銀行活動之措施或商業銀行或證券結算或清算服務發生任何中斷，而可能嚴重影響配售事項能否順利完成；本公司股份或證券於聯交所暫停或限制買賣（根據上市規則暫停買賣以待本公司刊發配售公告除外）；或

- (B) 違反配售協議中所載列之任何聲明及保證，於配售協議日期或之後以及完成日之前發生任何事件或引起任何事宜可能導致任何該等聲明及保證不真實或不準確，並且賣方、本公司或控股股東違反配售協議之任何其他條文；或
- (C) 本公司及／或其附屬公司之一般事務、狀況、經營業績或前景、管理、業務、股東權益或財務或貿易狀況出現（無論是否於日常業務過程中產生）任何不利變動或涉及潛在不利變動（無論是否屬永久性）之發展，而任何聯席賬簿管理人單獨認為有關變動或發展就配售事項或認購事項而言屬重大；或
- (D) 聯席賬簿管理人認為任何相關司法管轄權區之任何新法律或法規或現有法律或法規之任何變化或涉及潛在變化之發展已經或可能對本公司及／或本集團整體之財務狀況造成重大不利影響；或
- (E) 由於完成日之前任何時間發生之特殊金融情形或其他情形而導致在聯交所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克全面禁止、暫停股份或證券交易或進行重大限制；
- (F) 任何涉及香港、英國、中華人民共和國或美國之敵對行動或恐怖行為爆發或升級，或香港、英國、中華人民共和國或美國宣佈全國進入緊急或戰爭狀態；或
- (G) 認購協議之訂約方於本公告日期並未訂立認購協議或認購協議已被撤回、終止或修訂。

鑑於(i)配售事項的完成須待上述條件達成後方可作實；(ii)上述聯席賬簿管理人終止其作為聯席賬簿管理人責任之權利；及(iii)認購事項有待下述若干條件獲達成後方告完成，故股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

認購協議

日期

二零一四年九月十六日

訂約方

- (a) 賣方（作為認購股份之認購人）；及
- (b) 本公司（作為發行人）。

認購事項

賣方有條件地同意認購而本公司有條件地同意配發及發行最多1,300,000,000股認購股份。

認購價

認購價為每股0.350港元，與配售價相同。

認購股份之認購價將於提出申請時向本公司悉數支付。

認購股份之數目

賣方將認購而本公司將配發及發行合共最多1,300,000,000股新股份，總面值為10,400,000港元。

1,300,000,000股認購股份佔(i)本公司於本公告日期現有已發行股本約14.15%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大後已發行股本約12.40%（假設除發行認購股份外，本公司之已發行股本自本公告日期至認購事項完成時並無變動）。

認購股份之地位

認購股份一經發行及繳足，在所有方面彼此及將與於認購股份配發日期之已發行股份享有同等權益。

認購事項之條件

認購事項須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 配售事項已根據配售協議條款完成；
- (2) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；及
- (3) 證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）企業融資部的執行董事豁免賣方及其一致行動人士因認購事項而須根據收購守則規則26.1就本公司所有已發行股份作出全面要約的任何責任。

本公司將向上市委員會申請上文第(2)分段所述的認購股份上市及買賣之批准，並將向證監會申請上文第(3)分段所述的豁免。

認購協議並無規定任何一方可豁免上述任何條件。

完成

預期認購事項將於二零一四年九月三十日（即自配售協議及認購協議日期起十四日內或賣方與本公司可能協定之較後日期）或之前完成。倘認購事項並無於配售協議及認購協議日期起計十四日內完成，且除非已獲聯交所豁免，否則認購事項將根據上市規則構成一項關連交易，須遵守上市規則第14A章之規定，包括另行刊發公告及須獲獨立股東批准。

發行認購股份之一般授權

發行認購股份將毋須取得股東批准，而認購股份乃根據於股東週年大會上授予董事之一般授權發行。根據一般授權，本公司獲授權發行之新股份總數為1,837,407,935股股份，佔股東週年大會當日本公司已發行股本之20%。

自股東週年大會日期至本公告日期，本公司概無根據一般授權配發及發行新股份。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

對本公司股權架構之影響

下表載列本公司(i)於本公告日期，(ii)緊隨配售事項後但於認購事項前，及(iii)緊隨配售事項及認購事項完成後之股權架構：

	緊接配售事項及 認購事項前		緊隨配售事項後 但於認購事項前		緊隨配售事項及 認購事項後	
	股份	概約%	股份	概約%	股份	概約%
主要股東						
賣方	4,402,287,062	47.92	3,102,287,062	33.77	4,402,287,062	41.98
控股股東	3,045,000	0.03	3,045,000	0.03	3,045,000	0.03
賣方及聯繫人士 (附註1)	4,405,332,062	47.95	3,105,332,062	33.80	4,405,332,062	42.01
其他執行董事						
簡士民先生	23,790,500	0.26	23,790,500	0.26	23,790,500	0.22
公眾						
公眾股東	4,757,917,114	51.79	4,757,917,114	51.79	4,757,917,114	45.37
承配人	-	-	1,300,000,000	14.15	1,300,000,000	12.40
總計	9,187,039,676	100.00	9,187,039,676	100.00	10,487,039,676	100.00

附註：

1. 控股股東鍾楚義先生間接全資擁有賣方。
2. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表中百分比數字總和可能不足100%。

於過往十二個月之股本集資活動

本公司於本公告日期前過往十二個月並無進行任何股本集資活動。

進行認購事項之理由及所得款項用途

董事認為，認購事項為籌集額外資金之良機，以鞏固財務狀況及擴闊本集團之資本基礎，從而有利於日後發展。董事認為，配售協議及認購協議之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

認購事項之所得款項總額將最多約為455,000,000港元。認購事項之所得款淨額（經扣除認購事項之所有適用成本及開支）將最多約為442,400,000港元，擬用於未來主要在香港及澳門之物業投資以及作為本集團之一般營運資金。每股認購股份之淨價將約為0.340港元。

有關本公司、賣方及聯席賬簿管理人之資料

本公司為投資控股公司，主要從事物業重新定位及投資。本公司之附屬公司主要於香港及中國從事物業提升及發展、物業投資及證券投資。

賣方由本公司主席兼執行董事鍾楚義先生間接全資擁有。

聯席賬簿管理人為富瑞金融集團香港有限公司及摩根大通證券（亞太）有限公司。

警告

配售事項的完成須待本公告所述條件達成後方可作實。根據配售協議內所載有關配售股份之終止條文，聯席賬簿管理人有權在若干情況下於完成日上午十時正前任何時間終止聯席賬簿管理人根據配售協議須予履行之責任。認購事項的完成須待本公告所述若干條件達成後方可作實。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司於二零一四年八月二十日舉行之股東週年大會；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「完成日」	指	不遲於二零一四年九月十九日，或賣方及聯席賬簿管理人書面同意之有關其他日期；
「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（股份代號：497）；
「控股股東」	指	鍾楚義先生，本公司主席兼執行董事；
「董事」	指	本公司董事；
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、購股權、限制、優先取捨權、優先購買權、第三方權利或權益、其他產權負擔或任何種類之抵押權益，或效果類似之任何其他類型之優先安排（包括但不限於產權轉移或保留安排）；

「一般授權」	指	根據於股東週年大會上通過之本公司普通決議案授予董事之一般授權，以配發、發行及處理不超過本公司於股東週年大會當日現有已發行股本20%之股份；
「本集團」	指	本公司、其直接或間接附屬公司及共同控制實體，「本集團成員公司」一詞應當據此詮釋；
「港元」	指	港元，香港現行之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「聯席賬簿管理人」	指	富瑞金融集團香港有限公司及摩根大通證券（亞太）有限公司；
「最後交易日」	指	二零一四年九月十五日，即緊接配售協議及認購協議日期前之交易日；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「承配人」	指	聯席賬簿管理人或其代表個別（而非共同亦非共同及個別）根據聯席賬簿管理人於配售協議下之責任促使購買任何配售股份之任何專業、機構及／或其他投資者；
「配售事項」	指	聯席賬簿管理人或其代表個別（而非共同亦非共同及個別）根據配售協議所載條款及條件以私人配售方式向選定承配人發售配售股份；
「配售協議」	指	賣方、控股股東、本公司及聯席賬簿管理人就配售事項訂立之日期為二零一四年九月十六日之配售協議；
「配售價」	指	每股配售股份0.350港元；
「配售股份」	指	由賣方持有之最多1,300,000,000股現有股份；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「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；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	賣方根據認購協議之條款及條件認購認購股份；
「認購協議」	指	賣方與本公司就認購事項訂立之日期為二零一四年九月十六日之認購協議；
「認購價」	指	每股認購股份0.350港元（相當於配售價）；
「認購股份」	指	最多1,300,000,000股新股份，相當於賣方實際售出之配售股份數目；
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則；
「賣方」	指	Earnest Equity Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之主要股東，並由控股股東全資擁有；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
資本策略地產有限公司
執行董事
簡士民

香港，二零一四年九月十六日

於本公告日期，鍾楚義先生（主席）、簡士民先生、周厚文先生、黃宗光先生及方文彬先生為本公司執行董事，而黃森捷拿督、林家禮博士、鄭毓和先生及盧永仁博士則為本公司獨立非執行董事。

本公司董事各自及共同對本公告所載資料之準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告內所發表之意見乃經周詳審慎考慮後達致，且本公告概無遺漏任何事實，導致本公告任何陳述具誤導性。